

PRAKSISOVERSIGT · AFGIFTSRET

Praksisoversigt over kommunal dækningsafgift på erhvervs- og offentlige ejendomme

Afgrænsningen af »lignende øjemed«, delvis afgiftspligt og kompetencedelingen mellem kommune og Vurderingsstyrelse

Version 2 · Opdateret 22. jul. 2026 · 17 afgørelser · 2008-2026

[Læs online](#)

INTRODUKTION

Dækningsafgift er en kommunal ejendomsskat, som kommunalbestyrelsen kan pålægge dels offentligt ejede ejendomme, der er fritaget for grundskyld ([ejendomsskatteloven § 11](#)), dels ejendomme, der anvendes til kontor, forretning, hotel, fabrik, værksted eller lignende øjemed ([§ 12](#)) – i begge tilfælde som bidrag til de udgifter, ejendommen medfører for kommunen. Reglerne blev pr. 1. januar 2024 flyttet fra §§ 23 og 23 A i lov om kommunal ejendomsskat til ejendomsskatteloven uden tilsigtet ændring af den materielle afgrænsning, samtidig med at Skatteforvaltningen overtog opkrævningen. Praxis er kendetegnet ved en todelt kompetence: kommunalbestyrelsen afgør, om der på ejendommen drives dækningsafgiftspligtig virksomhed, mens Vurderingsstyrelsen som en del af vurderingen fordeler grundværdien og afgør, om mere end halvdelen af den kan henføres til den afgiftspligtige anvendelse.

PRINCIPPER UDLEDT AF PRAKSIS

- 01** Det er ejendommens faktiske lovlige anvendelse – ikke ejerens formål eller ejendommens vurderingskode – der afgør dækningsafgiftspligten efter ejendomsskattelovens § 12, stk. 1.
- 02** For udlejede ejendomme er det lejerens anvendelse af det lejede, der er afgørende; erhvervsmæssig udlejning er ikke i sig selv et dækningsafgiftspligtigt formål.
- 03** Opregningen »kontor, forretning, hotel, fabrik, værksted« er ikke udtømmende, men bestemmelsen skal efter fast administrativ praksis forstås snævert efter sin ordlyd, og »lignende øjemed« udvider den kun til anvendelser af samme karakter.
- 04** Det bærende fortolkningskriterium er, om anvendelsen påfører kommunen nævneværdige udgifter (gader, veje, renholdelse, belysning mv.); det kræves derimod ikke påvist, at den enkelte ejendom faktisk påfører kommunen sådanne udgifter.
- 05** Begrænset, ikke-kommerciel foreningsaktivitet – som yogahold afholdt i mindre omfang – bringer ikke i sig selv en ejendom ind under »lignende øjemed«, jf. Østre Landsrets dom af 13. november 2020.

-
- 06** Delvist anvendte ejendomme kan kun pålægges dækningsafgift, hvis den del af grundværdien, der vedrører den afgiftspligtige anvendelse, udgør MERE end halvdelen af hele ejendommens grundværdi – 50,0 pct. er ikke nok.
-
- 07** Fordelingen sker efter de faktiske bygningsarealer registreret i BBR, og andelen af grundværdien følger forholdsmæssigt andelen af bygningsarealet.
-
- 08** Falder erhvervsandelen under 50 pct., bortfalder dækningsafgiften i sin helhed – ikke blot for den overskydende del; det er illustreret ved en lang række afgørelser, hvor fordelinger på 50,11, 50,2, 55,44 og 56 pct. blev korrigeret ned under grænsen.
-
- 09** Kompetencen er delt: kommunalbestyrelsen afgør, OM der drives dækningsafgiftspligtig virksomhed, mens Skatteforvaltningen efter § 12, stk. 5, afgør HVOR STOR en del af ejendommen der kan pålægges afgift – og styrelsens fordeling kan medføre, at ejendommen trods kommunens varsling alligevel ikke pålægges dækningsafgift.
-
- 10** Fordelinger og ansættelser efter § 12, stk. 5, indgår i vurderingen, jf. ejendomsvurderingslovens § 15, stk. 2, 4. pkt., og påklages/genoptages derfor efter vurderingssporret, mens selve skatteansættelsen følger skatteforvaltningslovens genoptagelses- og klageregler.
-
- 11** Kommunalbestyrelsens afgørelse om, hvorvidt der kan ske fritagelse for dækningsafgift, kan som hidtil indbringes for domstolene – ikke for Landsskatteretten.
-
- 12** En fejlagtig fordeling, der udelukkende kan tilskrives vurderingsmyndigheden, er efter fast praksis grundlag for ekstraordinær genoptagelse, og afvigelser på 30-35 pct. i ejendomsværdien har rutinemæssigt udløst genoptagelse med afledt nedsættelse af det dækningsafgiftspligtige grundlag.
-
- 13** Beslutning om at pålægge dækningsafgift eller ændre satsen skal træffes senest samtidig med den endelige vedtagelse af kommunens budget og har da virkning fra førstkommende 1. januar.
-
- 14** For 2024-2028 er dækningsafgift af offentlige ejendomme fastfrosset på 2023-niveau, erhvervssatsen kan højst udgøre 10 promille og ikke overstige kommunens loft i bilag 2, og kommuner uden for bilag 2 kan slet ikke indføre erhvervsdækningsafgift i perioden.
-
- 15** Stigningsbegrænsningsordningen for erhvervsdækningsafgift indebærer, at afgiften højst kan stige med 10 pct. af den fuldt indfasede afgift om året, men den gælder ikke ved foreløbig beregning og ikke for ejendomme, der ikke var pålagt dækningsafgift året før.
-
- 16** Dækningsafgift hæfter på den faste ejendom i dens helhed med pante- og fortrinsret i 2 år og 3 måneder – ikke for gebyrer og renter – og en ny ejer hæfter solidarisk, subsidiært og begrænset med den erhvervede ejendom.
-
- 17** Klage fritager ikke for pligten til at betale til forfaldstid, men medfører en ændring godtgørelse af betalt dækningsafgift, har hovedejeren krav på forrentning efter ejendomsskattelovens § 34, stk. 4.
-

To selvstændige dækningsafgifter: offentlige ejendomme (§ 11) og erhvervsejendomme (§ 12)

§ 1

Ejendomsskatteloven opererer med to indbyrdes uafhængige dækningsafgifter, der begge er frivillige for kommunen og begge har karakter af et *bidrag til de udgifter, ejendommen medfører for kommunen*.

Efter [ejendomsskatteloven § 11, stk. 1](#) kan kommunalbestyrelsen pålægge ejere af ejendomme, som efter [§ 5, stk. 1, nr. 2](#) eller [nr. 8](#) er fritaget for grundskyld, dækningsafgift af grundværdien. Det drejer sig om ejendomme tilhørende staten, regionerne og kommunerne – dog ikke ejendomme, som ejeren anvender til landbrug, havebrug, skovdrift eller erhvervsmæssig udleje, eller som henligger ubenyttede, og ikke ejendomme tilhørende DSB, Energinet, Naviair eller Danpilot – samt ejendomme tilhørende Danmarks Nationalbank. [§ 11, stk. 2](#) indeholder en særregel om, at kommunalbestyrelsen *i særlige tilfælde* kan pålægge kongelige slotte og palæer, der er fritaget efter [§ 5, stk. 1, nr. 1](#), dækningsafgift. Efter [§ 11, stk. 3](#) kan kommunalbestyrelsen helt eller delvis fritage ejendomme tilhørende andre kommuner og regionen samt sameje-ejendomme.

Efter [§ 12, stk. 1](#) kan kommunalbestyrelsen pålægge ejere af ejendomme, der anvendes til kontor, forretning, hotel, fabrik, værksted eller lignende øjemed, dækningsafgift af grundværdien – i praksis kaldet *erhvervsdækningsafgiften*. De to afgifter udelukker hinanden: efter [§ 12, stk. 3](#) kan der ikke pålægges erhvervsdækningsafgift af ejendomme, der er fritaget for grundskyld efter [§ 5, stk. 1](#), og er kun en del af ejendommen fritaget efter [§ 5, stk. 2](#), kan afgiften alene pålægges den ikkefritagne del.

Beskatningsgrundlaget er forskelligt for de to spor. Efter [§ 20, stk. 1](#) er grundlaget for § 11-ejendomme den grundværdi, der er ansat i det forudgående kalenderår, mens grundlaget for § 12-ejendomme er **80 pct.** af den tilsvarende grundværdi.

Det er værd at bemærke, at beskatningsgrundlaget historisk var et andet: indtil og med skatteåret 2021 blev dækningsafgiften af erhvervsejendomme beregnet af den såkaldte *dækningsafgiftspligtige forskelsværdi* – forskellen mellem ejendomsværdi og grundværdi, jf. [ejendomsvurderingsloven § 15, stk. 2](#). Overgangen til grundværdien som beregningsgrundlag fra 2022 er udtrykkeligt lagt til grund i lovgivningsarbejdet, idet en senere korrektion af [§ 33, stk. 6](#) blev begrundet med, at »beregningsgrundlaget for dækningsafgift efter 2022 er grundværdi i stedet for forskelsværdi«. Den ældre praksis om fordeling af forskelsværdien er derfor stadig retningsgivende for *princippet* i [§ 12, stk. 2](#), men ikke for den størrelse, der fordeles.

LOV

[Ejendomsskatteloven § 5, stk. 1](#)[Ejendomsskatteloven § 11, stk. 1-3](#)[Ejendomsskatteloven § 12, stk. 1, 3](#)[Ejendomsskatteloven § 20, stk. 1](#)[Ejendomsvurderingsloven § 15, stk. 2](#)

»Kontor, forretning, hotel, fabrik, værksted eller lignende øjemed« – den faktiske lovlige anvendelse er afgørende

§ 2

Afgrænsningen i [§ 12, stk. 1](#) hviler på tre bærende principper, som samstemmende følger af forarbejderne og af Den juridiske vejledning.

For det første er det ejendommens *faktiske lovlige anvendelse*, der er afgørende – ikke ejendommens vurderingsmæssige kode, ejerens branche eller lokalplanens udlæg. Af de specielle bemærkninger til ejendomsskattelovens § 12 i [lovforslag nr. L 113 \(2022-23\)](#) fremgår:

»Det afgørende efter forslaget vil være, om ejendommen anvendes til et af de formål, der fremgår af bestemmelsen. Det er ejendommens faktiske lovlige anvendelse, der er afgørende for, om en ejendom vil kunne pålægges dækningsafgift efter forslaget.«

For det andet er det ved udlejning *lejerens* anvendelse, der tæller. Forarbejderne er utvetydige:

»Anvendelse til erhvervmæssig udlejning fører ikke i sig selv til, at ejendommen vil kunne pålægges dækningsafgift. For udlejede ejendomme er det lejerens anvendelse af det lejede, der er afgørende, dvs. at ejendommen vil skulle anvendes til et dækningsafgiftspligtigt formål.«

For det tredje er opregningen ikke udtømmende, jf. formuleringen »eller lignende øjemed«. Skattestyrelsen sammenfatter praksis i [Den juridiske vejledning C.H.4.4.5.1](#) således, at der ud over de udtrykkeligt nævnte formål efter praksis omfattes bl.a. pengeinstitut, biograf, teater, restaurant, teglværk, kraftværk, varmemærk, vaskeri og tankstation, ligesom slagterier, skibsværfter og mejerier samt lagerbygninger, pak- og kølehuse, silo- og tankanlæg kan pålægges dækningsafgift, »idet sådanne bygninger og anlæg sædvanligvis anvendes som led i en forretnings- eller fabriktionsvirksomhed«.

Denne praksisbeskrivelse går ubrudt tilbage til Indenrigsministeriets cirkulære nr. 80 af 31. marts 1962 om den kommunale ejendomsbeskatning, der stadig er den mest detaljerede kilde til afgrænsningen. Cirkulæret fastslår i [afsnittet om dækningsafgiftspligtige ejendomme](#):

»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 indeholder både en positiv- og en negativliste. Ud over de nævnte erhvervstyper anses **selvstændige garageanlæg, busstationer samt Falck- og Zonestationer** ikke for dækningsafgiftspligtige. Omvendt bemærkes udtrykkeligt, at afgiften »også omfatter ejendomme, der ikke anvendes erhvervmæssigt, men f.eks. til foreningskontorer«, mens landbrugs- og skovbrugsejendomme, frugtplantager, gartnerier og havebrug falder uden for. Om hoteller anføres, at spørgsmålet antages at kunne afgøres ud fra, om virksomheden kræver bevilling efter bevrterlovgivningen, hvorfor almindelige pensionater og sommerpensionater normalt ikke er omfattet.

Lovgiver har ved overførslen til ejendomsskatteloven udtrykkeligt villet fastholde denne praksis: »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.«

LOV

Ejendomsskatteloven § 12, stk. 1

Bidragskriteriet og grænsfeltet for »lignende øjemed« i domstolspraksis

§ 3

Både § 11 og § 12 knytter afgiften til, at ejendommen medfører udgifter for kommunen. Det er dette *bidragskriterium*, der giver bestemmelsen dens indre logik og samtidig sætter grænsen for, hvor langt »lignende øjemed« kan strækkes.

Skattestyrelsen formulerer kriteriet i [Den juridiske vejledning C.H.4.4.1](#):

»Det er et krav, at dækningsafgiften skal bidrage til at dække de udgifter, som den pågældende ejendom påfører kommunen. Det kan fx være udgifter til gaders og vejes vedligehold, rengøring og belysning af gader. Det er ikke et krav, at det kan påvises, at den enkelte ejendom rent faktisk påfører kommunen disse udgifter.«

Kriteriet er altså *generelt*, ikke individuelt: der skal ikke føres bevis for den enkelte ejendoms belastning af kommunen. Til gengæld er det den type anvendelse, som typisk genererer kommunale udgifter – trafik, tilkørsel, forsyning, renholdelse – der bærer afgiftspligten. Forarbejderne understreger tilsvarende, at afgiften ikke er øremærket: »Dækningsafgiften anvendes dog til dækning af kommunens udgifter i almindelighed, og afgiften er dermed ikke øremærket til dækning af kommunens udgifter vedrørende de ejendomme, der er pålagt dækningsafgift.«

Den centrale nyere domstolsafgørelse om grænsefeltet er Østre Landsrets dom af 13. november 2020, [BS-17113/2019-OLR](#), afsagt efter § 23 A i den dagældende lov om kommunal ejendomsskat. Sagen angik, om en ejendom, hvorfra der i begrænset omfang blev afholdt yogahold, dermed var anvendt til »lignende øjemed«. Landsretten nåede frem til, at en sådan begrænset aktivitet ikke i sig selv bringer ejendommen ind under bestemmelsen. Dommen – der bygger på en byretsdom af 8. marts 2019 – er illustrativ for tre forhold:

- Vurderingen er **konkret og kvantitativ**: aktivitetens omfang og intensitet indgår, ikke blot dens art.
- Cirkulærets anvisning om, at bestemmelsen »skal forstås snævert efter sin ordlyd«, står ved magt: »lignende øjemed« udvider kun til anvendelser af **samme karakter** som kontor, forretning, hotel, fabrik og værksted.
- Folkeoplysende og foreningsbaseret virksomhed uden kommercielt præg ligger i grænsefeltet og kan ikke uden videre sidestilles med erhvervsmæssig drift, selv om cirkulæret medtager foreningskontorer.

Dertil kommer 1962-cirkulærets regel om **accessoriske arealer**: bygninger og lokaler, der anvendes til andre formål, men som udgør en ganske underordnet del af ejendommen og indgår som et naturligt led i den dækningsafgiftspligtige virksomhed, er omfattet af afgiftspligten. [Cirkulæret](#) nævner som eksempler portnerboligen ved en fabrik og hoteldirektørens og kroejerens lejligheder, mens »mejeribestyrerboligen, brugsforeningsuddelerboligen og direktørboligen ved fabriken eller banken« derimod normalt *ikke* er omfattet.

LOV

[Ejendomsskatteloven § 11, stk. 1](#)[Ejendomsskatteloven § 12, stk. 1](#)

PRAKSIS

Landsretten · Landsrettens dom i sag om dækningsafgift for yogahold

13.11.2020

§ 4 Delvis anvendelse: 50-procents-grænsen i § 12, stk. 2, og fordelingen efter BBR

Anvendes en ejendom kun delvis til dækningsafgiftspligtige formål, kan ejeren efter [§ 12, stk. 2](#) kun pålægges dækningsafgift, når den del af grundværdien, der vedrører den afgiftspligtige anvendelse, udgør **mere end halvdelen** af grundværdien for hele ejendommen. Fordelingen foretages ud fra de faktiske bygningsarealer registreret i Bygnings- og Boligregistret (BBR), og for bygninger på fremmed grund fastsættes den dækningsafgiftspligtige værdi til grundværdien af den fremmede grund.

Forarbejderne forklarer mekanikken med et regneeksempel: »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 gentages i [Den juridiske vejledning C.H.4.4.5.2](#).

Grænsen er en **tærskel, ikke en fordelingsnøgle**: overskrides de 50 pct. ikke, bortfalder dækningsafgiften i sin helhed. Det illustreres markant af en række afgørelser, hvor Skatterådet efter genoptagelse korrigerede vurderingsmyndighedens fordeling ned under grænsen med den følge, at ejendommen slet ikke var dækningsafgiftspligtig:

Afgørelse	Oprindelig erhvervsandel	Korrigeret andel	Resultat
SKM2012.494.SR	50,2 pct.	45 pct.	Ikke dækningsafgiftspligtig
SKM2012.495.SR	74 og 79 pct.	48 pct.	Ikke dækningsafgiftspligtig
SKM2013.686.SR	56 pct.	45 pct. (vægtet areal)	Afgiftspligtig værdi bortfalder
SKM2014.21.SR	50,11 pct.	47,76 pct. (vægtet areal)	Afgiftspligtig værdi bortfalder
SKM2014.457.SR	55,44 pct.	39,19 pct.	Ikke dækningsafgiftspligtig

I [SKM2014.21.SR](#) fremgår regnestykket eksemplarisk: 665 m² beboelse (vægt 1,0), 145 m² kontor og 245 m² butik (vægt 1,2) samt 200 m² erhverv i kælder (vægt 0,7) gav en vægtet erhvervsandel på 608 m² ud af 1.273 m² – 47,76 pct. og dermed under grænsen. I [SKM2013.686.SR](#) blev 1.614 m² erhverv (vægtet 1.644 m²) over for 1.981 m² beboelse til 45 pct., hvorefter Skatterådet lagde til grund, at ejendommen slet ikke burde have været tildelt en dækningsafgiftspligtig værdi.

Disse afgørelser er truffet efter den tidligere ordning, hvor **forskelsværdien** blev fordelt efter *vægtede* arealer. Efter [§ 12, stk. 2](#) fordeles i dag **grundværdien** efter de *faktiske* bygningsarealer i BBR – altså uden vægtning. Princippet om, at 50-procents-grænsen er absolut, og at en fordeling lige omkring grænsen er retligt afgørende, er derimod uændret.

En særlig regel gælder, når en del af ejendommen tillige er fritaget for grundskyld. Efter [§ 12, stk. 4](#) skal der ved 50-procents-vurderingen ses bort fra fritagelsen efter [§ 5, stk. 2](#). Forarbejderne illustrerer det: er 60 pct. af grundværdien fritaget, 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 omvendt ikke skal pålægges dækningsafgift, hvis kun 50 pct. af grundværdien benyttes til dækningsafgiftspligtige formål.

LOV	Ejendomsskatteloven § 5, stk. 2	Ejendomsskatteloven § 12, stk. 2-4	
PRAKSIS	Skatterådet · Ekstraordinær genoptagelse af ejendomsvurdering grundet forkert forskelsværdi		26.06.2014
	Skatterådet · Ekstraordinær genoptagelse af ejendomsvurdering grundet myndighedsfejl		09.01.2014
	Skatterådet · Ekstraordinær genoptagelse grundet fejl i dækningsafgiftspligtig forskelsværdi		27.09.2013
	Skatterådet · Korrektion af ejendomsvurdering og dækningsafgift ved forkert forskelsværdi		04.09.2012

Kompetencedelingen mellem kommunalbestyrelsen og Vurderingsstyrelsen

§ 5

Dækningsafgiftssager afgøres af to myndigheder, og fejlplacering af kompetencen er en tilbagevendende kilde til tvist.

Efter § 12, stk. 1 er det **kommunalbestyrelsen**, der beslutter, om der overhovedet skal opkræves dækningsafgift i kommunen, og som vurderer, om en konkret ejendom anvendes til kontor, forretning, hotel, fabrik, værksted eller lignende øjemed. Den juridiske vejledning C.H.4.4.5.1 siger det direkte: »Kommunalbestyrelsen er den kompetente myndighed til at vurdere, om en ejendom anvendes til dækningsafgiftspligtige formål. Det er således kommunalbestyrelsen, som afgør, hvad der skal forstås ved »lignende øjemed«.«

Efter § 12, stk. 5 foretager **Told- og skatteforvaltningen** derimod som en del af vurderingen skønnet over, hvor stor en del af ejendommen der kan fritages henholdsvis pålægges dækningsafgift, og fordeler grundværdien tilsvarende, jf. [ejendomsvurderingsloven § 15, stk. 2](#), 4. pkt., hvorefter der i vurderingen indgår »ansættelser og fordelinger foretaget i medfør af anden lovgivning«. Skatteforvaltningen vurderer samtidig, om betingelsen i § 12, stk. 2, 1. pkt., er opfyldt.

Forarbejderne sammenfatter arbejdsdelingen præcist:

»Kommunens kompetence vil således alene omhandle, om der på ejendommen foregår dækningsafgiftspligtig virksomhed, mens Skatteforvaltningens kompetence vil omhandle, om det er hele eller alene dele af ejendommen, der anvendes til dækningsafgiftspligtig virksomhed.«

Delingen har en kontant konsekvens, som forarbejderne udtrykkeligt fremhæver: Skatteforvaltningens fordeling kan medføre, at ejendommen **trods kommunens afgørelse alligevel ikke pålægges dækningsafgift** – »[d]et vil eksempelvis være tilfældet, såfremt kommunen har varslet, at en ejendom anvendes delvist til dækningsafgiftspligtige formål i form af kontor, men hvor den efterfølgende fordeling af grundværdien viser, at dette ikke udgør mere end 50 pct. af den samlede grundværdi«.

Samspillet er proceduralt understøttet. Kommunalbestyrelsen skal efter [bekendtgørelse om offentlige myndigheders oplysningspligt til Skatteforvaltningen § 11](#) indberette, hvilke ejendomme der helt eller delvist skal pålægges dækningsafgift efter ejendomsskattelovens § 12, med angivelse af BFE-nummer, virkningstermin og – ved delvis pligt – **bygningsnummer og størrelsen af bygningsarealerne i BBR** for den dækningsafgiftspligtige del. Tilsvarende skal ejendomme omfattet af § 11 indberettes efter § 9, og fritagelser efter § 11, stk. 3, efter § 10. Indberetningen sker efter § 17 via varslingssystemet i VUR.

Denne varslingsordning er ikke ny. Allerede 1962-cirkulæret pålagde kommunalbestyrelsen at udarbejde en [fortegnelse over dækningsafgiftspligtige ejendomme](#) til vurderingsrådet, som herefter skulle »oplyse, hvorvidt den del af forskelsværdien, der vedrører de bygninger og/eller lokaler, der anvendes til de i § 23, stk. 2, nævnte formål, overstiger halvdelen af ejendommens samlede forskelsværdi«.

Klage- og genoptagelsessporene: vurderingssporet, § 6 skatteansættelsen og domstolsprøvelse

Fordi kompetencen er delt, er også prøvelsesadgangen delt i tre spor.

1) Vurderingssporet. Ansættelser og fordelinger foretaget efter § 12, stk. 5 indgår i vurderingen, jf. [ejendomsvurderingsloven § 15, stk. 2](#), 4. pkt. Forarbejderne fastslår derfor, at disse afgørelser »vil kunne påklages og genoptages efter reglerne i henholdsvis skatteforvaltningslovens §§ 6, 6 a og 6 b og kapitel 12 om vurderinger«. Det er en bevidst ændring i forhold til tidligere ret, hvor fordelinger til brug for dækningsafgift efter lov om kommunal ejendomsskat ikke blev foretaget i medfør af ejendomsvurderingsloven og derfor **ikke** kunne genoptages efter vurderingsreglerne. Forarbejderne fremhæver desuden, at 20-procents-kravet for ændring af ejendoms- og grundværdier ikke gælder for fordelinger: »klagemyndighederne vil kunne ændre fordelinger af ansættelser, som indgår i ejendomsvurderingen, selvom det ikke resulterer i en ændring, der er større end 20 pct.«

2) Skatteansættelsessporet. Den efterfølgende skatteansættelse, hvori den hele eller delvise fritagelse for dækningsafgift indgår som en del af grundlaget, foretages af Skatteforvaltningen og er omfattet af genoptagelsesreglerne i [skatteforvaltningsloven § 26](#) og [§ 27](#) samt klagereglerne om skatteansættelser.

3) Domstolssporet. Om kommunalbestyrelsens egne afgørelser siger forarbejderne kort og klart: »Kommunens afgørelse om, hvorvidt der kan ske fritagelse for dækningsafgift, kan som hidtil indbringes for domstolene.« Kommunens vurdering af, om der drives dækningsafgiftspligtig virksomhed, prøves altså ikke af Landsskatteretten, men ved domstolene – hvilket er den processuelle baggrund for, at netop grænsedragningssagerne om »lignende øjemed« som [BS-17113/2019-OLR](#) føres som civile søgsmål mod kommunen.

Den forvaltningsretlige ramme for kommunens ændring af en tidligere truffet begunstigende beslutning er belyst i Folketingets Ombudsmands udtalelse [FOB 2015-15 om tilbagekaldelse af en begunstigende afgørelse om fritagelse for kommunal grundskyld](#), hvor ombudsmanden gennemgik, at adgangen til at tilbagekalde eller ændre et løbende retsforhold er videre, når det kun sker med virkning for fremtiden, mens adgangen er »ganske snæver«, hvis indgrebet også vedrører fortiden og dermed får tilbagevirkende kraft. Synspunktet er direkte overførbart på kommunens beslutninger om dækningsafgiftspligt.

LOV

[Ejendomsskatteloven § 12, stk. 5](#)[Ejendomsvurderingsloven § 15, stk. 2](#)[Skatteforvaltningsloven § 26](#)[Skatteforvaltningsloven § 27](#)PRAKSIS **Landsretten** · Landsrettens dom i sag om dækningsafgift for yogahold

13.11.2020

Ekstraordinær genoptagelse af det dækningsafgiftspligtige grundlag § 7 – myndighedsfejl og væsentlige afvigelser

Den mest omfangsrige praksis på området angår ikke selve afgiftspligten, men **grundlaget** for dens beregning. Skatterådet har efter [skatteforvaltningsloven § 33, stk. 3](#) i en lang række sager genoptaget vurderinger ekstraordinært med afledt nedsættelse af den dækningsafgiftspligtige værdi. To sagstyper går igen.

Type 1 – fejl i fordelingen, der udelukkende kan tilskrives vurderingsmyndigheden. Her er retsfaktum, at myndigheden har henført en for stor andel til erhvervsdelen. I [SKM2013.686.SR](#) blev det anerkendt,

at »fejlen i ansættelsen af den dækningsafgiftspligtige forskelsværdi udelukkende kunne tilskrives Vurderingsmyndigheden, idet der blev henført en for stor del af forskelsværdien til den afgiftspligtige erhvervsdel«. Tilsvarende i [SKM2014.457.SR](#) (»Det må tilskrives vurderingsmyndigheden, at forskelsværdien ikke er fordelt korrekt«), i [SKM2012.494.SR](#), [SKM2012.495.SR](#) og [SKM2014.21.SR](#). Fejlen kan også være rent talmæssig: i [SKM2012.144.SR](#) var ejendomsværdien for 31 bygninger ansat ca. 42 pct. for højt, hvorefter den dækningsafgiftspligtige forskelsværdi blev nedsat fra 1.116 mio. kr. til 635 mio. kr.

Type 2 – væsentlig afvigelse i forhold til senere nedsatte vurderinger. Landsskatteretten har gentagne gange pålagt SKAT at forelægge ældre vurderinger for Skatterådet, når efterfølgende år er blevet væsentligt nedsat. Formuleringen er stereotyp – i [SKM2011.104.SR](#) hedder det:

»Der er herved henset til, at der må anses at foreligge en væsentlig afvigelse på mindst 30 - 35% i forhold til den oprindelige ejendomsvurdering [...], idet der i perioden 2004 - 2006 har været en positiv prisudvikling.«

Samme mønster i [SKM2011.136.SR](#) (dækningsafgiftspligtig forskelsværdi 50 → 25 mio. kr.), [SKM2011.138.SR](#) (50,5 → 26,8 mio. kr.), [SKM2011.765.SR](#) (26,99 → 13,29 mio. kr.), [SKM2011.626.SR](#) (vandforsynings ejendom, 18,37 → 3,97 mio. kr.), [SKM2013.803.SR](#) (forretningsejendom, hvor for højt ansat markedsleje slog igennem med 41 pct.) og [SKM2015.103.SR](#) (dækningsafgiftspligtig forskelsværdi 11,73 → 6,63 mio. kr. med skattemæssig virkning fra 1. januar 2008).

Genoptagelse kan også ske **til ugunst** for ejeren, når kommunen ønsker at indføre dækningsafgift. I [SKM2008.584.SR](#) og [SKM2010.543.SR](#) blev vurderinger genoptaget ekstraordinært med henblik på at få ansat en dækningsafgiftspligtig værdi, fordi kommunen overvejede at indføre dækningsafgift. [SKM2010.543.SR](#) markerer samtidig kompetencedelingen: det er kommunalbestyrelsen, »der afgør af hvilke ejendomme og af hvilke anvendelsesformål« der skal opkræves dækningsafgift, mens vurderingsmyndigheden foretager ansættelserne og fordelingerne.

Praktisk pointe: genoptagelsespraksis viser, at et forkert dækningsafgiftsgrundlag oftest angribes ad vurderingsvejen – ikke ved at bestride kommunens beslutning om afgiftspligt. Det er også dér, de største beløbsmæssige korrektioner findes.

LOV	Ejendomsskatteloven § 12, stk. 2	Skatteforvaltningsloven § 33, stk. 3	
PRAKSIS	Skatterådet · Ekstraordinær genoptagelse af ejendomsvurdering 2006		06.02.2015
	Skatterådet · Ekstraordinær genoptagelse af ejendomsvurdering grundet forkert forskelsværdi		26.06.2014
	Skatterådet · Ekstraordinær genoptagelse af ejendomsvurdering grundet myndighedsfejl		09.01.2014
	Skatterådet · Nedsættelse af ejendomsvurdering på erhvervsejendom grundet leje		13.11.2013
	Skatterådet · Ekstraordinær genoptagelse grundet fejl i dækningsafgiftspligtig forskelsværdi		27.09.2013
	Skatterådet · Korrektion af ejendomsvurdering og dækningsafgift ved forkert forskelsværdi		04.09.2012
	Skatterådet · Fordeling af forskelsværdi på blandet ejendom		04.09.2012
	Skatterådet · Ekstraordinær genoptagelse af ejendomsvurdering grundet myndighedsfejl		07.03.2012
	Skatterådet · Ekstraordinær genoptagelse af ejendomsvurdering for fabriksejendom		22.11.2011
	Skatterådet · Ejendomsværdi for vandforsyningsvirksomhed nedsat efter genoptagelse		27.09.2011
	Skatterådet · Ekstraordinær genoptagelse af ejendomsvurdering nedsætter værdien		03.03.2011
	Skatterådet · Ekstraordinær genoptagelse af ejendomsvurdering fabriks- og lagerejendom		03.03.2011
	Skatterådet · Ekstraordinær genoptagelse af ejendomsvurdering efter pålæg		23.02.2011
	Skatterådet · Bemyndigelse til genoptagelse af vurderinger for dækningsafgift		06.09.2010
	Skatterådet · Ekstraordinær genoptagelse af dækningsafgift på erhvervsejendom		27.06.2008

§ 8 Dækningsafgift af offentlige ejendomme og de kongelige slotte

Dækningsafgiften af offentlige ejendomme efter § 11 er kompensation for, at disse ejendomme er fritaget for grundskyld, men fortsat belaster kommunen. Forarbejderne præciserer rækkevidden:

»Ejendomme, der tilhører staten, kommunerne eller regionerne, vil blive pålagt dækningsafgift efter forslaget i stk. 1, uanset om ejendommen anvendes til kontor og forretning, skole, sygehus, museum m.v.«

Anvendelsen er altså **irrelevant** for § 11-afgiften – det er ejerforholdet og grundskyldsfritagelsen, der er afgørende. Til gengæld gælder afgiften ikke for offentlige ejendomme, som ejeren anvender til landbrug, havebrug, skovdrift eller erhvervsmæssig udleje, eller som henligger ubenyttede, jf. § 5, stk. 1, nr. 2.

Modstykket er, at offentligt ejede ejendomme, der udlejes erhvervsmæssigt, ikke er grundskyldsfritagne og derfor **kan** rammes af erhvervsdækningsafgiften efter § 12, hvis lejerens anvendelse er dækningsafgiftspligtig. Forarbejderne siger det udtrykkeligt: »Omvendt vil eksempelvis offentligt ejede ejendomme, der udlejes erhvervsmæssigt, ikke være fritaget for grundskyld efter lovforslagets § 5. Det betyder, at der vil kunne pålægges dækningsafgift af sådanne ejendomme, hvis der udøves dækningsafgiftspligtig virksomhed.« Allerede 1962-cirkulæret nåede samme resultat: »De kommunale og statslige ejendomme, der ERHVERVSMÆSSIGT anvendes til udleje til kontor, forretning, hotel, værksted, fabrik eller lignende øjemed, er omfattet af dækningsafgiftspligten, idet de ikke er fritaget i henhold til lovens § 7.«

Et beslægtet punkt gælder ambassader og lignende: fordi dækningsafgiften påhviler **ejeren**, har det ikke betydning, at der udlejes til en ambassade, som ville være fritaget, hvis den selv ejede ejendommen. Forarbejderne konkluderer, at »[e]n ejerlejlighed, der er udlejet til en ambassade, og som anvendes til kontor, vil dermed kunne pålægges dækningsafgift«.

Særreglen i § 11, stk. 2 om **kongelige slotte og palæer** har en usædvanlig forhistorie. Forarbejderne redegør for, at hjemlen historisk krævede ministeriel tilladelse, og at Indenrigsministeriet i 1968 meddelte Københavns Kommune tilladelse til at opkræve dækningsafgift af de fire palæer på Amalienborg samt den del af Christiansborg Slot, der er stillet til rådighed for kongen, suppleret i 2003 med Amaliegade 18 (Det Gule Palæ). Slotte, der tilhører staten, kan »kun blive betragtet som kongelige i det omfang, de i henhold til lov er stillet til rådighed for kongen eller medlemmer af det kongelige hus«. Med ejendomsskatteoven blev kompetencen flyttet fra ministeren til **kommunalbestyrelsen**, som fortsat kun kan udnytte den »i særlige tilfælde«.

LOV

Ejendomsskatteoven § 5, stk. 1

Ejendomsskatteoven § 11, stk. 1, 2

Ejendomsskatteoven § 12, stk. 1

§ 9 Sats, loft og fastfrysning 2024-2028 samt stigningsbegrænsningsordningen

Satsstrukturen i § 29 er stærkt bundet af boligskatteforliget og kompensationsaftalen med kommunerne.

For **offentlige ejendomme** bestemmer § 29, stk. 1, at kommunalbestyrelsen for hvert af kalenderårene 2024-2028 opkræver et beløb svarende til det, der blev opkrævet for skatteåret 2023. Forarbejderne udlægger konsekvensen: »[D]et i perioden fra 2024-2028 ikke vil være muligt for kommunalbestyrelsen at opkræve

dækningsafgift af eventuelt nye offentlige ejendomme eller offentlige ejendomme, som ændres. Det vil dog være muligt at undlade at opkræve dækningsafgift, hvis en ejendom i perioden ophører med at være dækningsafgiftspligtig.« Der vil inden 2029 blive taget stilling til den fremtidige ordning.

For **erhvervsejendomme** fastsætter kommunalbestyrelsen satsen efter § 29, stk. 2, dog højst 10 promille, og samme promille anvendes på den dækningsafgiftspligtige andel efter § 12, stk. 2. Hertil kommer to overgangsbegrænsninger i § 29, stk. 3:

- For 2024-2028 kan satsen ikke sættes højere end den sats, der er angivet for den enkelte kommune i lovens **bilag 2**. Kommunen kan i perioden alene fastholde satsen, sætte den ned eller afskaffe afgiften – og genindføre den inden for loftet, hvis den er afskaffet.
- Kommuner, der **ikke** er nævnt i bilag 2, kan i hele perioden 2024-2028 slet ikke indføre erhvervsdækningsafgift.

Fra og med 2029 kan kommunalbestyrelsen frit fastsætte satsen inden for maksimum på 10 promille.

Oveni satsloftet ligger en **stigningsbegrænsningsordning**, indsat i ejendomsskattelovens §§ 45 a-45 d ved [lov nr. 1471 af 10. december 2024](#). Efter [Den juridiske vejledning C.H.4.6.3](#) indebærer ordningen, at dækningsafgiften udgør det laveste af enten den fuldt opgjorte afgift for året eller den opkrævede afgift for året for med tillæg af 10 pct. af årets fulde afgift. Ordningen omfatter **alle** stigninger – uanset om de skyldes ny vurdering, ændret promille eller en forøget dækningsafgiftspligtig andel af grundværdien – men den gælder ikke for § 11-afgiften af offentlige ejendomme, som allerede er fastfrosset efter § 29, stk. 1. Har en erhvervsejendom ikke været pålagt dækningsafgift året før (f.eks. en nyopført ejendom), beregnes afgiften det første år **uden** stigningsbegrænsning.

Stigningsbegrænsningens forhold til den foreløbige opkrævning er afklaret i Landsskatterettens afgørelse af 6. maj 2026, [25-0012008](#), hvor en foreløbig dækningsafgift for 2025 på 362.300 kr. blev stadfæstet, idet der ikke skulle beregnes stigningsbegrænsning ved den foreløbige beregning. Afgørelsen bygger på [§ 20, stk. 2](#), [§ 12](#) og [§ 33, stk. 6](#) samt ejendomsvurderingslovens § 89 c om foreløbige vurderinger. Den praktiske konsekvens er, at ejeren i den foreløbige fase må bære en højere opkrævning og først ved den endelige beregning får den fulde begrænsning – modsvaret af adgangen efter § 33, stk. 6, til på anmodning at få den foreløbigt beregnede dækningsafgift nedsat til 2023-beløbet, dog ikke for ejendomme, der først blev dækningsafgiftspligtige 1. januar 2024 eller senere.

Endelig indeholder [§ 20, stk. 2](#) reglen om **skiftende anvendelse inden for året**: anvendes en § 12-ejendom i en del af kalenderåret til et ikke-afgiftspligtigt formål, pålægges kun delvis dækningsafgift, og Skatteforvaltningen fastsætter andelen forholdsmæssigt efter de perioder, hvor ejendommen anvendes til afgiftspligtige formål.

LOV

[Ejendomsskatteloven § 20, stk. 1, 2](#)[Ejendomsskatteloven § 29, stk. 1-3](#)[Ejendomsskatteloven § 33, stk. 6](#)

PRAKSIS

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

06.05.2026

§ 10 Virkningstidspunkt, opkrævning, hæftelse og forrentning

Virkningstidspunkt. Efter [§ 21, stk. 1](#) har kommunalbestyrelsens beslutning om at pålægge dækningsafgift efter §§ 11 og 12 eller om at ændre satsen virkning fra førstkommande 1. januar, forudsat at beslutningen er

truffet **senest samtidig med den endelige vedtagelse af kommunens budget** for det pågældende kalenderår. Ophører dækningsafgiften for en ejendom, sker det ligeledes fra førstkomende 1. januar. [§ 21, stk. 2](#) indeholder en særregel for ejerskifte, hvor ejendommen overgår til at være en diplomat- eller konsulatejendom omfattet af [§ 5, stk. 1, nr. 3-5](#).

Opkrævning. Fra og med 2024 opkræves dækningsafgiften af Skatteforvaltningen via skattekontoen i to rater, jf. [§ 33, stk. 1](#); for skatteårene til og med 2023 forestod kommunerne selv opkrævning og efterregulering. Forfalder en rate, før årets vurdering er offentliggjort, beregnes raten foreløbigt på grundlag af den seneste offentliggjorte vurdering, jf. [§ 33, stk. 3](#), med efterfølgende tilbagebetaling eller efteropkrævning efter stk. 4 og 5.

Hæftelse. Skattepligten påhviler efter [§ 11, stk. 4](#) den, der på forfaldstidspunktet ejer ejendommen ifølge et autoritativt register (Ejerfortegnelsen, CVR, CPR). Hertil kommer en lovbestemt realhæftelse: efter [§ 11, stk. 5](#) hæfter dækningsafgiften på den faste ejendom i dens helhed med **pante- og fortrinsret i 2 år og 3 måneder**, dog ikke for gebyrer og renter. Fristen er en videreførelse af [§ 2](#) i amtstueforordningen af 8. juli 1840, som forarbejderne citerer i sin helhed, og som bestemmer, at reelle skatter og afgifter hæfter på ejendommene »med Fortrinsret endog fremfor Panthaverne«, men kun i 2 år fra forfald, forlænget med 3 måneder ved rettidig inddrivelse. Forarbejderne redegør udførligt for, at retsvirkningen af fristens udløb er omtvistet: efter forarbejdernes egen konklusion – og i overensstemmelse med Knud Illums opfattelse – består der efter fortrinsrettens bortfald alene en simpel fordring, mens Vestre Landsret i kendelse af 31. maj 2010 (j.nr. B-2031-09) nåede til, at amtstueforordningens [§ 2](#) »alene [vedrører] bortfald af fortrinsretten efter det i forordningen fastsatte tidsrum og ikke panteretten«.

Ny ejers hæftelse. Ved ejerskifte efter forfaldstidspunktet skifter panteretten karakter til en fortrinsstillet, lovbestemt tredjemandspanteret. Den nye ejer har derved efter forarbejderne en **solidarisk, subsidær og begrænset** hæftelse – begrænset, fordi der alene hæftes med den erhvervede ejendom, og subsidær, fordi restanceinddrivelsesmyndigheden efter [§ 11, stk. 7](#) først skal underrette den nye ejer om hæftelsen og opfordre til frivillig betaling, inden der foretages udlæg. Som modstykke skal oplysninger om skyldig dækningsafgift, der hæfter på en ejendom, være tilgængelige for offentligheden, jf. [§ 11, stk. 5](#), 3. pkt. – en undtagelse fra Skatteforvaltningens særlige tavshedspligt, som forarbejderne begrundes med hensynet til potentielle købere.

Klage og forrentning. Klage fritager ikke for betaling: efter [§ 34, stk. 1](#) fritager klage over ansættelsen af dækningsafgift ikke for pligten til at betale til forfaldstid. Ændres ansættelsen, foretages berigtigelse på årets anden rate eller ved en ekstra reguleringsrate, jf. [§ 34, stk. 3](#), og medfører ændringen godtgørelse af betalt dækningsafgift, har hovedejeren efter [§ 34, stk. 4](#) krav på forrentning efter opkrævningslovens [§ 7, stk. 2](#), med tillæg af 0,4 procentpoint fra ratens sidste rettidige betalingsdag. Gives der henstand, forlænges pante- og fortrinsrettens periode tilsvarende, jf. [§ 34, stk. 2](#).

LOV

[Ejendomsskatteoven § 11, stk. 4-7](#)[Ejendomsskatteoven § 21, stk. 1, 2](#)[Ejendomsskatteoven § 33, stk. 1, 3](#)[Ejendomsskatteoven § 34, stk. 1-4](#)

Vedtagne, men endnu ikke konsoliderede ændringer – kapitel 7 b om [§ 11](#) udstykningstilfælde

Retstilstanden er i bevægelse, og flere vedtagne ændringer er endnu ikke rullet ind i den konsoliderede lovtekst. Det er væsentligt at holde sig for øje ved rådgivning om dækningsafgift i 2026.

Ved [lov nr. 562 af 27. maj 2025](#) indsættes med virkning fra 1. januar 2026 et nyt **kapitel 7 b** i ejendomsskatteloven om grundskyld og dækningsafgift i visse udstykningstilfælde. Ændringen slår igennem på en række af de bestemmelser, der er behandlet ovenfor:

- [§ 11, stk. 4](#) om skattepligtens placering får tilføjes »jf. dog kapitel 7 b«, så skattepligten i visse udstykningstilfælde placeres anderledes end hos den registrerede ejer på forfaldstidspunktet.
- [§ 11, stk. 5](#) og [stk. 6](#) ændres tilsvarende, således at pante- og fortrinsretten **ikke** finder anvendelse i disse udstykningstilfælde – dækningsafgiften hæfter da ikke på ejendommen med fortrinsret.
- [§ 29, stk. 2](#) om satsfastsættelsen får forbehold for kapitel 7 b, fordi dækningsafgiften i udstykningsåret og det efterfølgende år skal udgøre samme beløb; en ny promille for året efter udstykningen slår altså ikke igennem.
- [§ 20, stk. 2](#) og [§ 34](#) ændres ligeledes, herunder med en pligt for Skatteforvaltningen til at sætte opkrævningen i bero, når et foreløbigt beskatningsgrundlag endnu ikke har virkning, og med en nyaffattelse af [§ 34, stk. 4, 2. pkt.](#), så rentegodtgørelsen ikke medregnes i den skattepligtige indkomst.

Dertil kommer [lov nr. 1779 af 29. december 2025](#), der pr. 1. januar 2026 bl.a. indsætter et nyt stykke i [§ 21](#) om fordeling af dækningsafgift ved ejerskifte efter samme principper som for grundskyld, udvider [§ 33, stk. 6](#) til også at omfatte foreløbige 2025-vurderinger og justerer henvisningerne i [§ 20](#) til foreløbige beskatningsgrundlag. Tidligere er [lov nr. 594 af 4. juni 2024](#) og [lov nr. 1564 af 12. december 2023](#) slået igennem på [§ 33, stk. 6](#), med bl.a. valgfriheden mellem 2023-beløbet og den foreløbigt beregnede dækningsafgift, og [lov nr. 1471 af 10. december 2024](#) har indført både stigningsbegrænsningsordningen og adgangen efter [§ 34](#) til at sætte opkrævning eller inddrivelse i bero i op til 6 måneder ad gangen.

Den materielle afgrænsning i [§ 12, stk. 1](#) og [stk. 2](#) er derimod **uændret** – der er ikke registreret vedtagne, ikke-konsoliderede ændringer af disse bestemmelser. Kernespørgsmålet om »lignende øjemed« og 50-procents-grænsen står altså fast.

LOV

[Ejendomsskatteloven § 11, stk. 4-6](#)[Ejendomsskatteloven § 20, stk. 2](#)[Ejendomsskatteloven § 21](#)[Ejendomsskatteloven § 29, stk. 2](#)[Ejendomsskatteloven § 34](#)

§ 12 Sammenfatning: hvor sagerne vindes og tabes

Praksis på dækningsafgiftsområdet falder i to skarpt adskilte hovedspor, og valget af spor afgør ofte sagens udfald.

Det materielle spor – »lignende øjemed«. Her er modparten kommunen, forum er domstolene, og prøvelsen angår, om ejendommens faktiske lovlige anvendelse har den karakter, der efter bestemmelsens snævre ordlyd og bidragskriteriet begrunder afgiftspligt. Argumentationsgrundlaget er i praksis 1962-cirkulærets positiv- og negativliste, som forarbejderne til ejendomsskatteloven udtrykkeligt har videreført, og hvis grænser er blevet prøvet i Østre Landsrets dom af 13. november 2020, [BS-17113/2019-OLR](#). Sagerne vindes typisk på, at aktiviteten er begrænset i omfang, ikke-kommerciel eller falder uden for de anvendelsestyper, der sædvanligvis belaster kommunen.

Det kvantitative spor – fordelingen af grundværdien. Her er modparten Vurderingsstyrelsen, forum er vurderingsankenævn og Landsskatteretten, og prøvelsen angår, om mere end halvdelen af grundværdien kan henføres til den afgiftspligtige anvendelse. Dette spor rummer den langt største mængde afgørelser, og de beløbsmæssigt tungeste resultater. Fem-seks procentpoint kan afgøre, om der overhovedet skal betales dækningsafgift, jf. [SKM2012.494.SR](#) (50,2 → 45 pct.) og [SKM2014.21.SR](#) (50,11 → 47,76 pct.). Har vurderingsmyndigheden selv begået fejlen, er ekstraordinær genoptagelse efter [skatteforvaltningsloven § 33, stk. 3](#) den etablerede vej – også flere år tilbage.

For rådgiveren er den praktiske huskeliste:

- Kontrollér **BBR-arealerne**, ikke vurderingskoden – fordelingen efter [§ 12, stk. 2](#) hviler på de faktiske registrerede bygningsarealer, og en fejl i BBR forplanter sig direkte til afgiftsgrundlaget.
- Ved udlejning: dokumentér **lejerens** faktiske anvendelse – ikke lejekontraktens formålsbestemmelse alene.
- Kontrollér, at kommunens beslutning om at indføre eller ændre afgiften er truffet **senest samtidig med budgetvedtagelsen**, jf. [§ 21, stk. 1](#), og at satsen holder sig inden for både 10-promillegrænsen og kommunens loft i bilag 2 for 2024-2028.
- Husk, at klage ikke suspenderer betalingspligten, men at der ved tilbagebetaling er krav på forrentning efter [§ 34, stk. 4](#).
- Ved ejendomshandel: undersøg skyldig dækningsafgift, der hæfter med pante- og fortrinsret i 2 år og 3 måneder, jf. [§ 11, stk. 5](#) – oplysningerne skal være tilgængelige ved henvendelse til Skatteforvaltningen.

LOV

[Ejendomsskatteloven § 11, stk. 5](#)
[Ejendomsskatteloven § 12, stk. 1, 2](#)
[Ejendomsskatteloven § 21, stk. 1](#)
[Ejendomsskatteloven § 34, stk. 4](#)
[Skatteforvaltningsloven § 33, stk. 3](#)

PRAKSIS

Landsretten · Landsrettens dom i sag om dækningsafgift for yogahold

13.11.2020

Skatterådet · Ekstraordinær genoptagelse af ejendomsvurdering grundet myndighedsfejl

09.01.2014

Skatterådet · Korrektion af ejendomsvurdering og dækningsafgift ved forkert forskelsværdi

04.09.2012

REFERENCE Lovgrundlag

6 paragraffer

Ejendomsskatteloven § 11	stk. 1	Ejendomsskatteloven § 12	stk. 1, 2
Ejendomsskatteloven § 20	stk. 1	Ejendomsskatteloven § 21	stk. 1
Ejendomsskatteloven § 29	stk. 1-3	Ejendomsvurderingsloven § 15	stk. 2

MATERIALE Citerede afgørelser

17 afgørelser

LANDSRETTE · ANKEINSTANS

1

13.11.2020 Landsrettens dom i sag om dækningsafgift for yogahold

1250-1508

LANDSSKATTERETTEN · ADMINISTRATIV KLAGEINSTANS

1

06.05.2026	Foreløbig dækningsafgift 2025 på 362.300 kr. stadfæstet – ingen stigningsbegrænsning ved foreløbig beregning	25-0012008
------------	--	------------

SKATTERÅDET · ADMINISTRATIV MYNDIGHED

15

06.02.2015	Ekstraordinær genoptagelse af ejendomsvurdering 2006	12-0175169
26.06.2014	Ekstraordinær genoptagelse af ejendomsvurdering grundet forkert forskelsværdi	14-3277823
09.01.2014	Ekstraordinær genoptagelse af ejendomsvurdering grundet myndighedsfejl	12-003849
13.11.2013	Nedsættelse af ejendomsvurdering på erhvervsejendom grundet leje	10-149803
27.09.2013	Ekstraordinær genoptagelse grundet fejl i dækningsafgiftspligtig forskelsværdi	12-091293
04.09.2012	Korrektion af ejendomsvurdering og dækningsafgift ved forkert forskelsværdi	12-0187366
04.09.2012	Fordeling af forskelsværdi på blandet ejendom	12-0185704
07.03.2012	Ekstraordinær genoptagelse af ejendomsvurdering grundet myndighedsfejl	12-063800
22.11.2011	Ekstraordinær genoptagelse af ejendomsvurdering for fabriksejendom	11-229437
27.09.2011	Ejendomsværdi for vandforsyningsvirksomhed nedsat efter genoptagelse	11-200260
03.03.2011	Ekstraordinær genoptagelse af ejendomsvurdering nedsætter værdien	10-114017
03.03.2011	Ekstraordinær genoptagelse af ejendomsvurdering fabriks- og lagerejendom	10-077496
23.02.2011	Ekstraordinær genoptagelse af ejendomsvurdering efter pålæg	11-042965
06.09.2010	Bemyndigelse til genoptagelse af vurderinger for dækningsafgift	10 - 146005
27.06.2008	Ekstraordinær genoptagelse af dækningsafgift på erhvervsejendom	08-090135