

**NYT FRA DIN
REVISOR**

Nr. 133

Marts 2026



Foreningen

**Danske
Revisorer**



2021-vurderinger af erhvervsejendomme

– proces og opmærksomheder

► Af tekstforfatter, Susanne Holm, susanneholm.dk, i samarbejde med Vurderingsstyrelsen

Vurderingsstyrelsen er gået i gang med udsendelse af de endelige 2021-vurderinger af erhvervsejendomme. Udsendelsen af de endelige vurderinger for erhvervsejendomme er et stort skridt i implementeringen af det nye vurderings- og beskatnings-system. Vurderingsstyrelsen har, siden de sendte de foreløbige vurderinger ud i 2023, foretaget en løbende kvalitetssikring, som har forbedret grundlaget for de endelige vurderinger, som ejerne nu modtager.

I det nye vurderingssystem, som et bredt flertal i Folketinget vedtog i 2021, for erhvervsejendomme, fastsættes alene en grundværdi som beskatningsgrundlag, og der beregnes ikke længere ejendomsværdier. Grundværdien vil ikke nødvendigvis svare til en egentlig handelspris, men beregnes med udgangspunkt i salgspriser for ejerboliger. Det har en ekspertgruppe nedsat af Folketinget anbefalet, fordi der handles for få erhvervsejendomme og -grunde til at skabe et solidt datagrundlag.

Grundværdien tager således udgangspunkt i grundværdien for en ejerbolig, som nedskaleres, så værdien afspejler erhvervsanvendelsen.

Mange vurderinger vil helt naturligt stige, blandt andet fordi der ikke er lavet nye vurderinger i mange år. Samtidig er den grundskyldspromille, som opkræves, sat markant ned i forhold til tidligere. Det forventes at medføre, at omkring halvdelen af erhvervsejendommene ender med at skulle betale mindre i grundskyld.

Når erhvervsejendomme bliver vurderet, tager Vurderingsstyrelsen højde for, hvordan grunden anvendes og udnyttes bedst muligt økonomisk set. Dermed beskattes ejendommen som udgangspunkt ud fra dens potentiale. I den forbindelse ser Vurderingsstyrelsen også på, om de muligheder for anvendelse og udnyttelse, der er beskrevet i for eksempel plangrundlaget, reelt er realistiske ud fra markedsforholdene.

Målet er at sikre en mere ensartet beskatning på tværs af landsdele og de mange forskellige typer af ejendomme, som ikke er almindelige ejerboliger.

Proces for udsendelse af ejendomsvurderinger

Ejendomsejerne modtager fire breve fra Vurderingsstyrelsen – henholdsvis deklaration, vurdering, brev om klageadgang og om en eventuel efterregulering. Det er derfor yderst vigtigt at tjekke sin e-Boks, da eventuelle klagefrister skal overholdes.

Deklarationen

Ejeren af erhvervsejendommen får besked med digital post, når deklarationen er klar. I beskeden fremgår et link til deklarationen på Vurderingsportalen. Deklarationen indeholder oplysninger om ejendommen, som Vurderingsstyrelsen bruger i vurderingen. Den indeholder også den forventede afgørelse om vurderingen. Hvis man er uenig i oplysningerne, kan man sende en indsigelse.

Det er især BBR-oplysninger, ejendommens erhvervssegment, ejendommens anvendelse samt udnyttelse og referenciejendomme, der er vigtige at tjekke, så grundlaget for vurderingen kan blive så korrekt som mulig.

Hvis ejer mener, der er fejl eller mangler i oplysningerne om ejendommen, kan man sende en **indsigelse indenfor 4 uger fra den dato, man har fået deklarationen** – det er den såkaldte deklarationsperiode.

Efter deklarationsperioden starter afgørelsesperioden, som varer 6 uger. Det vil sige, at man kan forvente at få besked om den endelige afgørelse om vurderingen indenfor 10 uger, fra man har fået deklarationen. Der kan dog gå længere tid end 10 uger. Det afhænger blandt andet af, om man har sendt en indsigelse.

Medmindre Vurderingsstyrelsen bliver opmærksomme på nye oplysninger, der har betydning for vurderingen, vil værdierne i vurderingen være de samme som anført i deklarationen. Deklarationen indeholder nemlig den forventede afgørelse.

Hvis man har sendt en indsigelse, får man ikke et særskilt svar. I stedet vil man kunne se resultatet af Vurderingsstyrelsens sagsbehandling i vurderingen.

Vurderingen

Vurderingen er den endelige afgørelse om den offentlige ejendomsvurdering og fremsendes også i e-Boks. Man kan se sin vurdering med den endelige afgørelse på Vurderingsportalen ved at klikke på 'Log ind' øverst på siden. Man kan dog først se den, når den er klar. I beskeden fremgår et link til vurderingen på Vurderingsportalen.

Hvis man er enig i vurderingen, skal man ikke foretage sig noget. Er man derimod uenig, kan man klage indenfor 90 dage. Man kan dog først klage, når man har fået besked fra Vurderingsstyrelsen om, at klageadgangen er åben.



Venligst udlånt af Vurderingsstyrelsen

Beskeden om klageadgang kommer kort tid efter vurderingen.

Klage over erhvervsvurdering for 2021

Hvis ejer vælger at klage over den endelige afgørelse, skal klagen kunne resultere i en ændring af værdien på mere end 20 %. Ellers kan klagemyndigheden ikke ændre vurderingen. Klagefristen er 90 dage, og man skal være opmærksom på, at det koster 1.300 kr. at klage. Hvis man får helt eller delvist ret i sin klage, får man gebyret tilbage.

Man kan kun klage over en vurdering, hvis man ejer den ejendom, som vurderingen handler om, og hvis man skal betale eller har betalt ejendomsskat på baggrund af vurderingen. Det kan være grundskyld, dækningsafgift eller ejendomsværdiskat.

Eventuel efterregulering

Når man har fået erhvervsvurderingen for 2021, bliver ejendomsskatterne efterreguleret – også selvom man har klaget over vurderingen. En klage får

nemlig først betydning for skatterne, når den er afgjort. Derfor kan ejendomsskatterne blive efterreguleret en gang til, hvis klagen betyder, at vurderingen ændres.

Ejendomsskatterne for 2022 og 2023 er i første omgang blevet opkrævet på et midlertidigt grundlag. Når man får 2021-vurderingen, bliver skatterne efterreguleret.

Det er kommunerne, der gennemfører opkrævning eller udbetaling, når ejendomsskatterne for 2022 og 2023 efterreguleres. Ejer af ejendommen får automatisk en skattebillet, når 2021-vurderingen er kommet. Hvis man har betalt for meget i foreløbig skat, får man penge tilbage. Hvis man har betalt for lidt, får man en opkrævning.

Vurderingsstyrelsen står klar med råd og vejledning

Vurderingsstyrelsen er opmærksom på, at det har været en til tider lidt frustrerende proces, fordi de endelige vurde-

ringer har været forsinkede – og fordi metoden for erhvervsvurderingerne er ny.

Derfor er det vigtigt, at ejendomsejerne føler sig godt vejledt, når de får deres foreløbige – og nu endelige – vurderinger. Alle ejendomsejere opfordres derfor til at kontakte Vurderingsstyrelsen, hvis de har brug for vejledning eller spørgsmål til deres vurdering.

På vurderingsportalen.dk/erhverv kan man læse artikler og se videoer, der indeholder information om vurdering af erhvervsejendomme.

Har du (producent)ansvar for emballage?

Med virkning fra 1. oktober 2025 blev der indført regler om udvidet producentansvar for emballage, som betyder, at virksomheder, der første gang tilgængeliggør produkter i emballage på det danske marked, skal betale for at bortskaffe emballagen. Hvis en virksomhed er omfattet af reglerne, skal den registreres i registret for producentansvar og betale emballagegebyr efter art og vægt af emballagen.

Af Momsrådgiver Søren Engers Pedersen

Med virkning fra den 1. oktober 2025 trådte reglerne om betaling af emballagegebyr i kraft. Reglerne betyder, at mange virksomheder, herunder importører, som sælger eller udleverer emballerede genstande skal registreres i registret for producentansvar (www.producentansvar.dk)

Der er tale om kompleks lovgivning. Nedenfor har vi kort beskrevet, hvem der er omfattet af reglerne, og hvordan man har valgt at definere emballage.

Hvem er omfattet

Virksomheder, som første gang tilgængeliggør emballage på det danske marked, skal registreres og betale

emballagegebyr. "Tilgængeliggør" betyder, at det er den virksomhed, som sætter emballage eller et emballeret produkt til salg eller bortgiver produktet på det danske marked.

Producenter af emballage, herunder påfyldt emballage

En producent af papkasser, flasker, plastposer, konfektæsker, metaldåser mv. har producentansvaret, og skal dermed betale emballagegebyret, hvis der er tale om genusmateriale uden, at det er udarbejdet for en specifik kunde med dennes navn/logo på. I denne situation er det producenten, som tilgængeliggør emballagen på det danske marked.

En producent af indpakningspapir er ikke omfattet. Indpakningspapiret bliver først til emballage, når en virksomhed anvender papiret til indpakning af f.eks. en bog.

Forhandlere/distributører

Hvis producenten fremstiller emballage efter en aftale med en kunde, som får påtrykt navn/logo på emballagen, vil producentansvaret blive flyttet til kunden.

Dermed skal kunden (forhandleren/distributøren) registreres og betale emballagegebyret, når emballagen tilgængeliggøres på det danske marked. Det kan f.eks. være tilfældet, når:

- En chokoladefabrikant indkøber konfektæsker med eget navn/logo med henblik på at fylde egne chokolader i
- Et bageri køber papirposer med eget navn/logo, som bruges ved salg af brød
- Et mejeri køber mælkekartoner med mejeriets navn/logo på
- En virksomhed køber bolsjer i plastfolie med virksomhedens navn/logo på (til markedsføringsbrug)

Forhandleren/distributøren kan også blive omfattet af reglerne, hvis der indkøbes genusmateriale, men køber selv påsætter label/etiket med henblik på at synliggøre/markedsføre virksomheden. Dermed overtager forhandleren/distributøren pligten til at betale emballagegebyr fra producenten.

Mikrovirksomheder

Hvis en virksomhed opfylder kriterierne for at være en mikrovirksomhed, vil den ikke blive omfattet af reglerne, hvis emballagen er købt i Danmark. Vær særligt opmærksom på, at mikrovirksomheden ifalder producentansvar i forbindelse med import/erhvervelse fra udlandet i samme omfang som andre virksomheder.

En mikrovirksomhed er defineret som en virksomhed med under 10 ansatte (fuldtidsansatte) og med en omsætning på under 15 mio. kr. årligt, eller en balancesum på under 15 mio. kr. årligt.



Importører – køb fra udlandet

Virksomheder, som køber emballage eller emballerede varer fra EU-lande eller tredjelande, skal være særligt opmærksom på pligten til at betale emballagegebyr. For disse virksomheder gælder ikke bund- eller bagatelgrænser.

En virksomhed, som køber tom emballage (genus eller private label) i udlandet med henblik på at anvende emballagen i forbindelse med tilgængeliggørelse/salg af sine produkter, skal registreres og betale emballagegebyr.

En virksomhed, som køber genstande i emballage, skal betale emballagegebyr af den del af emballagen, som anvendes i forbindelse med videresalg/videregivelse af produkterne.

Det betyder, at f.eks. en vinimportør skal betale emballagegebyr af de flasker, som sættes til salg i butikken. Derudover skal der betales emballagegebyr af kassen med flasker, hvis kunderne kan købe en kasse med vin. Selve transportemballagen, som vinimportøren kasserer i forbindelse med udpakning af sit køb, indgår ikke i gebyrgrundlaget, da importøren ikke tilgængeliggør denne emballage.

Miljøstyrelsen har på deres hjemmeside en række eksempler på, hvor producentansvaret placeres i forskellige situationer, herunder i forbindelse med import.

Definition på emballage

Definitionen på emballage er meget bred og omfatter principielt enhver form for materiale, som anvendes eller kan anvendes til opbevaring af en genstand i forbindelse med transport, salg mv. Såvel engangsemballage som genbrugsemballage er omfattet.

En række produkter er indlysende, f.eks. papkasser, metaldåser, plasttuber, flasker (pantflasker er undtaget), burgerbokse osv. Derudover har Miljøstyrelsen i deres vejledningsmateriale nævnt nogle eksempler, hvor vi har valgt et par repræsentative:

Udgør emballage

- Konfektæsker.
- Cellofan omkring et cd-omslag.
- Plastomslag til forsendelse af kataloger og magasiner (med indhold).
- Tændstikæsker.
- Kapsler til drikkevarer (f.eks. kaffe, kakao og mælk), som er tomme efter brug.

Udgør ikke emballage

- Værktøjsskasser.
- Teposer.
- Pølseskind.

- Kaffekapsler, folieposer til kaffe og kaffepuder af filterpapir, som smides væk sammen med det brugte kaffeprodukt.
- Printerpatroner.

Derudover indgår tape, strips, labels, kassefyld o.lign. som en del af emballagen. Det betyder, at en virksomhed, som fylder en papkasse op med skumfolie eller pakkechips for at sikre varen mod stød mv., også skal betale emballagegebyr af folie/chips.

Størrelsen af emballagegebyret afhænger af materiale og vægt på den emballage, som er tilgængeliggjort. Satserne er bygget op, så der sker en graduering, der tilgodeser miljøvenlig emballage.

En virksomhed er berettiget til selv at stå for registrering, afregning mv. Alternativt er der mulighed for at anvende en af de ganske mange kollektive ordninger, som udbydes, og hvor opgørelse, afregning mv. sker via den kollektive ordning, som også tilbyder rådgivning mv. Det er forventningen, at langt hovedparten af de berørte virksomheder vil tilslutte sig en kollektiv ordning for at opnå en højere grad af sikkerhed for, at tingene håndteres korrekt. Prisen vil normalt være et fast årligt gebyr, som betales udover emballagegebyret.

Der gælder en generel grænse, som betyder, at virksomheder, som tilgængeliggør mindre end 8 tons emballage årligt, kan anvende en forenklet – men ikke nødvendigvis økonomisk mere favorabel – opgørelsesmetode.

Det er vanskeligt at sige noget generelt om gebyrniveauet, som varierer ganske meget. For en almindelig vinflaske, som vejer ½ kg, vil emballagegebyret udgøre ca. 2,50 kr. under den midlertidige nedsættelse. Når emballagegebyret indføres fuldt ud, vil gebyret udgøre det dobbelte. Selv om flasker er i den "dyre ende", vidner det om, at der generelt vil blive tale om en ganske mærkbar belastning.

Afrunding

I første omgang er det helt afgørende at få vurderet, om og i hvilket omfang man er omfattet.

Hvis man er omfattet, skal der ske en registrering i registret for producentansvar, som også står for opkrævning mv. af emballagegebyr. Der er etableret flere kollektive ordninger, som har til formål at sikre, at de enkelte virksomheder får indbetalt det emballagegebyr, de er forpligtet til – hverken mere eller mindre. De tilbyder også rådgivning og vejledning om regler, størrelse af gebyr osv.

Kontakt din revisor/rådgiver, hvis du har brug for hjælp til at komme videre med reglerne.

Ophørspension – nye muligheder ved salg af udlejningsejendom, herunder forældre køb

Muligheden for at oprette en ophørspension blev indført den 1. januar 2001, men den har nu fået et udvidet anvendelsesområde.

Af partner, advokat (H), HD (R) Henrik Rahbek hos TVC Advokatfirma samt ekstern lektor i skatteret

Anvendelsesområdet for en ophørspension er blevet udvidet som følge af de nye regler for generationsskifte, hvorefter udlejning af fast ejendom kan være selvstændig erhvervsvirksomhed. Kendskab til regelsættet er relevant, hvis der sælges en udlejningsejendom, herunder et forældre køb, med en skattepligtig fortjeneste.

Kort om reglen for ophørspension i pensionsbeskatningslovens § 15 A

Reglen om ophørspension i pensionsbeskatningslovens § 15 A giver selvstændigt erhvervsdrivende, der har fået en skattepligtig fortjeneste ved at afstå deres virksomhed, en særlig adgang til at indbetale et beløb svarende til fortjenesten – dog maksimeret til et bestemt beløb – på en såkaldt ophørspension med fradragsret. Det er i øvrigt ikke et krav, at den selvstændigt erhvervsdrivende helt ophører med at drive virksomhed, idet der alene stilles krav om, at der sker hel eller delvis afståelse af den drevne virksomhed.

Personer, som er omfattet af reglen, kan således på visse betingelser oprette pensionsordninger og indbetale et beløb svarende til den skattepligtige fortjeneste fra afståelsen af deres virksomhed med fuld fradragsret indenfor en beløbsgrænse, der reguleres efter personskattelovens § 20. I 2026 udgør beløbet 3.443.400 kr.



Personer omfattet af regelsættet

Helt overordnet er regelsættet anvendeligt for en person, som har drevet selvstændig erhvervsmæssig virksomhed i form af en personligt ejet virksomhed eller har været hovedaktionær i et selskab, der driver erhvervsmæssig virksomhed, i mindst ti år indenfor de seneste 15 år før oprettelsen af ophørspensionen, og som får en skattepligtig fortjeneste ved at afstå sin virksomhed eller sine hovedaktionæraktier.

Personen skal være fyldt 55 år, inden virksomheden eller hovedaktionæraktierne afstås. Derudover skal vedkommende være fuldt skattepligtig til Danmark på afståelsestidspunktet.

Reel erhvervsvirksomhed – pengetankreglen og nyt om udlejningsvirksomhed

For at kunne anvende en ophørspension skal den drevne virksomhed være reel, hvorved det skal forstås, at virksomheden ikke må have været en anpartsvirksomhed eller en såkaldt pengetank.

Det er netop sidstnævnte betingelse, som har undergået en forandring, der nu gør ophørspensionen relevant i forbindelse med salg af udlejningsejendom, herunder forældrekøb.

Med virkning for overdragelser af aktier og erhvervsvirksomheder, der er sket den 1. januar 2025 eller senere, er pensionsbeskatningsloven nemlig blevet ændret således, at aktiv udlejningsvirksomhed med fast ejendom er undtaget fra hovedreglen om, at udlejning af fast ejendom udgør passiv kapitalanbringelse, jf. lov nr. 369 af 9. april 2025.

Aktiv udlejningsvirksomhed med fast ejendom skal forstås i overensstemmelse med bestemmelsen i aktie-

avancebeskatningslovens § 34, stk. 7, hvoraf det i øvrigt som betingelse fremgår, at *"... opgaven med indgåelsen af aftaler af væsentlig økonomisk betydning for driften af udlejningsvirksomheden vedrørende den faste ejendom ikke i overvejende grad varetages af en uafhængig fysisk eller juridisk person, der sædvanligvis indgår aftalerne eller sædvanligvis spiller den afgørende rolle ved indgåelsen af aftalerne."*

Af lovforarbejderne fremgår om nævnte aftaler, at *"Aftaler af væsentlig økonomisk betydning for driften af udlejningsvirksomheden vedrørende den faste ejendom kan f.eks. være leje- eller bortforpagtningsaftaler eller aftaler om ombygning af eller væsentlige vedligeholdelsesarbejder vedrørende den faste ejendom."*, jf. lovforslag nr. 123 af 22. januar 2025.

Den pågældende lovændring giver således mulighed for at anvende den skattepligtige fortjeneste ved salg af fast udlejningsejendom til indskud på en ophørspension med fradragsret. Dette naturligvis under forudsætning af, at der er tale om aktiv udlejningsvirksomhed, samt at de øvrige betingelser er opfyldt. Med afsæt i det foreliggende retsgrundlag, bør det således også give anledning til overvejelse, om det kan være relevant at oprette en ophørspension i forbindelse med salg af et såkaldt forældrekøb, jf. også L 123 - Bilag 1.

Da regelsættet imidlertid er så nyt, at det endnu ikke med sikkerhed kan konstateres, hvad der med tiden i praksis vil accepteres som aktiv udlejningsvirksomhed, er det i den forbindelse – tilsvarende som på mange andre områder med ny skattelovgivning – tilrådeligt at anmode om bindende svar hos Skattestyrelsen.

Afsluttende bemærkninger

Ved salg af udlejningsejendom, herunder som anført ovenfor også de såkaldte forældrekøb, kan det nu være relevant at overveje, om det bør give anledning til at indskyde den skattepligtige fortjeneste fra salget på en ophørspension med fradragsret efter pensionsbeskatningslovens § 15 A. Dette hvis betingelserne herfor er opfyldt.

Formålet med denne artikel er alene at sætte fokus på de nye muligheder, der er opstået for anvendelsen af regelsættet for en ophørspension med den seneste lovændring. Det kan således også – afhængigt af de konkrete forhold – være relevant at gøre sig andre overvejelser, herunder muligheden for at anvende +/- 20 %-reglen efter værdiansættelsescirkulæret. Fælles for alle mulighederne er imidlertid, at en række forskellige betingelser skal være opfyldt, hvorfor det er tilrådeligt at søge professionel rådgivning, inden der disponeres.





De glemte frister koster dyrt

Af Product Owner Colin Kiehl-Jensen, Danløn

Sygefravær er en fast del af driften, men for mange virksomheder bliver det også en unødvendig udgift. I 2024 modtog omkring 448.000 personer sygedagpenge i Danmark, og på DA-området ligger sygefraværet omkring 8,2 dage pr. fuldtidsansat om året.

For arbejdsgivere betyder det, at der ofte er betydelige beløb i spil. Virksomheden dækker som udgangspunkt de første 30 sygedage, før refusionen kan søges. Samtidig skal sygdommen anmeldes senest fem uger efter første fraværsdag – for selvstændige er fristen dog kun én uge. Sker det for sent, kan refusionen mistes helt eller delvist.

Når tællingen er det svage led

I praksis er det ofte tællingen, der misser: Hvor mange dage er der gået? Hvornår udløses retten til refusion? Og hvornår er femugers fristen? I mindre virksomheder er det sjældent en HR-afdeling, der holder øje. Det er i stedet bogholderen, ejeren eller revisoren.

Derfor er der stigende interesse for værktøjer, der kan tælle og minde om fristerne automatisk. I mange lønssystemer findes der for eksempel tællerværktøjer, som holder styr på fraværsdage og varsler, når en virksomhed er berettiget til at søge refusion.

Når en virksomhed er berettiget til refusion, klargøres de nødvendige oplysninger automatisk til NemRefusion via lønssystemet – så længe kunden har indtastet de korrekte data i systemet. Det hjælper virksomheden med at få søgt inden fristen og sikrer, at de ikke går glip af refusion.

Refusion er derfor ikke kun et spørgsmål om regler, det er en del af god økonomistyring, og det starter med et klart overblik.

UDGIVER

Foreningen Danske Revisorer
Rysensteensgade 14, 1. tv,
1564 København V
Telefon 65 93 25 00, www.fdr.dk, fdr@fdr.dk

LAYOUT, PRODUKTION OG TRYK

Litho-repro & reklamebureau. Eftertryk er tilladt med tydelig kildeangivelse.

REDAKTION

Susanne Holm, Charlotte Elwain og Bo Bødker

Redaktionen er afsluttet den 27. februar 2026. Der tages forbehold for ændringer som følge af ny/ændret lovgivning m.v. efter, at redaktionen er afsluttet.



Foreningen
**Danske
Revisorer**