



Provenu fra ejendomsbeskatning

9. oktober 2013

Staten har årligt indtægter fra ejendomsbeskatningen fra henholdsvis grund-skyld, dækningsafgift og ejendomsværdiskat. Ejendomsbeskatningen skønnes i 2013 at medføre indtægter på ca. 39 mia. kr. Heraf udgøres 2/3 af ejendomsskatter og 1/3 af ejendomsværdiskat, *jf. tabel 1.*

Tabel 1. Statens indtægter fra ejendomsbeskatning i 2012 og 2013 (mia. kr.)

Årets niveau	2012	2013
Grundskyld, ejerboliger	12,0	12,9
Grundskyld, andre ejendomme	8,9	9,5
Dækningsafgift	3,9	3,7
Ejendomsskat i alt	24,8	26,1
Ejendomsværdiskat	13,0	13,2
Ejendomsbeskatning i alt	37,8	39,3

Ejendomsværdibeskatningen er underlagt et nominelt skattestop, sådan at grundlaget for ejendomsværdibeskatningen udgør det mindste af:

- 2001-vurderingen tillagt 5 pct.
- 2002-vurderingen.
- Den aktuelle vurdering.

Den aktuelle vurdering har i praksis kun betydning for ejendomsværdiskatten for relativt få boligejere. Det skønnes, at knap 5 pct. af boligejerne betaler ejendomsværdiskat efter den aktuelle vurdering, mens de resterende 95 pct. betaler ejendomsværdiskat af 2001 eller 2002-vurderingen som er lavere end den aktuelle vurdering.

Afgiftsgrundlaget for grundskylden er fastsat som det mindste af:

- Den aktuelle grundværdi.
- Forrige års grundværdi forhøjet med en reguleringsprocent (grundskatteloftet). Reguleringsprocenten beregnes årligt og er mellem 3 og 7 pct.

Det skønnes, at afgiftsgrundlaget i 2013 er lig den aktuelle grundværdi for godt 10 pct. af enfamiliehusene, mens afgiftsgrundlaget er lig grundskatteloftet for de resterende knap 90 pct. Det betyder, at den aktuelle vurdering kun har betydning for et mindre antal boligejere.



Ekspertudvalg om ejendomsvurdering

9. oktober 2013

Regeringen har besluttet at nedsætte et ekspertudvalg, som skal komme med anbefalinger til en ny vurderingsmodel for ejendomsområdet. Modellen vil danne grundlag for udarbejdelse af nye ejendomsvurderinger for 2015.

Udvalget skal undersøge mulighederne for at forbedre kvaliteten af ejendomsvurderinger for ejerboliger og erhvervsjendomme og komme med forslag til, hvordan et sådant ejendomsvurderingssystem skal tilrettelægges.

Udvalget bliver nedsat i oktober 2013 og skal afslutte sit arbejde senest den 1. juni 2014.

Udvalget skal blandt andet belyse, hvor præcist en ejendom kan vurderes, og om det er relevant at have forskellige vurderingsmetoder for forskellige ejendomsstyper. I forlængelse heraf skal udvalget evaluere mulige metoder til ejendomsvurdering og komme med anbefalinger til en 'best practice'.

Det er en forudsætning for udvalgets arbejde og anbefalinger, at det eksisterende provenu fra ejendomsbeskatningen bliver fastholdt. Det betyder bl.a., at skattestoppet for ejendomsværdiskat og stigningsbegrænsningen for grundskyld skal opretholdes.

Boks 1. Udvalgets sammensætning

Formand

Peter Engberg Jensen, tidligere koncernchef i Nykredit.

Øvrige medlemmer

Lise Gronø, adm. direktør i FS Property Finance A/S datterselskab af Finansiell Stabilitet.

Preben Lund Hansen, bankdirektør i Sydbank indtil udgangen af oktober 2013

Søren Leth-Petersen, professor ved Københavns Universitet



Kommissorium for udvalg om ejendomsvurderinger

Udvalget skal komme med anbefalinger, der kan forbedre kvaliteten i ejendomsvurderingen af både ejerboliger og erhvervsjendomme.

Anbefalingerne skal kunne implementeres, således at ejendomsvurderingen fortsat gennemføres effektivt.

Udvalget skal ved udarbejdelsen af sine anbefalinger forudsætte, at de eksisterende regler om ejendomsbeskatning (ejendomsværdiskat, grundskyld og dækningsafgift) opretholdes uændret, herunder at skattestoppet for ejendomsværdiskatten og stigningsbegrænsningen for grundskylden (grundskatteloftet) opretholdes. Udvalget skal endvidere forudsætte, at det eksisterende provenu ved ejendomsbeskatningen skal opretholdes.

Vurderinger til brug for en værdibaseret ejendomsbeskatning vil altid kunne afvige fra en konstateret salgspris. Udvalget skal belyse, hvor præcist en ejendom kan vurderes. Det skal i den forbindelse overvejes, om det er relevant at have forskellige vurderingsmetoder for forskellige ejendomstyper. På den baggrund skal udvalget evaluere mulige metoder til ejendomsvurdering med henblik på at komme med anbefalinger til en 'best practice'.

Udvalget skal som led i sine overvejelser særskilt belyse følgende:

- Om datagrundlaget kan forbedres generelt – herunder ved at anvende private aktører (ejendomsmæglere, realkreditinstitutter m.v.) som dataleverandører.
- Anvise mulige metoder, der kan anvendes til at vurdere kvaliteten af fremtidige ejendomsvurderinger.
- Vise konsekvenserne af sine forslag i en kvantitativ beregningsmodel baseret på relevante data på ejendomsområdet.

Udvalget skal i øvrigt komme med løsningsforslag, hvis det i forbindelse med arbejdet bliver opmærksom på forhold, som vanskeliggør forbedringer af ejendomsvurderingernes kvalitet, fx i forbindelse med opførsel af en ny ejerbolig, eller en eksisterende ejerbolig ændres fx ved tilbygning eller ændring af grundstørrelse.

Skatteministeriet, Finansministeriet og Økonomi- og Indenrigsministeriet stiller et sekretariat til rådighed for udvalget. Skatteministeriet igangsætter allerede i efteråret 2013 udviklingen af en prototype på et nyt ejendomsvurderingssystem. Prototypen skal understøtte udvalgets arbejde ved, at der undervejs kan foretages prøveberegninger af de forskellige anbefalinger, som udvalget arbejder sig hen imod.

Udvalget skal afslutte sit arbejde senest den 1. juni 2014.



Vurderingerne i 2013 og 2014

9. oktober 2013

Ejerboliger

Regeringen foreslår, at vurderingen af ejerboliger pr. 1. oktober 2013 foretages på den måde, at 2011-vurderingen videreføres uændret. I 2015 foretages en ny vurdering af ejerboliger.

Nye og ændrede ejerboliger vurderes pr. 1. oktober 2013. Tilsvarende vurderes nye og ændrede ejerboliger pr. 1. oktober 2014. Alle vurderinger af nye og ændrede ejerboliger foretages i 2011-niveau, således at alle ejerboliger vil være vurderet i samme niveau.

Der sker ingen ændringer i reglerne om ejendomsværdibeskatning og betaling af kommunal grundskyld i forbindelse med 2013-vurderingen.

Der vil kunne klages over 2013-vurderingen (videreførelsen af 2011-vurderingen), når 2015-vurderingen foreligger.

Erhvervsejendomme

Vurderingen af erhvervsejendomme pr. 1. oktober 2014 foretages på den måde, at 2012-vurderingen videreføres uændret. I 2015 foretages en ny vurdering af erhvervsejendomme.

Nye og ændrede erhvervsejendomme vurderes pr. 1. oktober 2014. Vurderingen foretages i 2012-niveau, således at alle erhvervsejendomme vil være vurderet i samme niveau.

Der sker ingen ændringer i reglerne om betaling af kommunal grundskyld eller dækningsafgift i forbindelse med 2014-vurderingen.

Der vil kunne klages over 2014-vurderingen (videreførelsen af 2012-vurderingen), når 2015-vurderingen foreligger.



Klage over ejendomsvurderinger

9. oktober 2013

Klager over tidligere års vurderinger vil finde sted efter 1. marts 2016, hvor 2015-vurderingen bliver offentliggjort, og på grundlag af den forbedrede vurderingsmetode, der vil være indført på dette tidspunkt.

Der vil efter offentliggørelsen af vurderingerne fra 2015 kunne klages over følgende:

- 2015-vurderingerne af ejerboliger og erhvervsejendomme.
- 2014-vurderingerne af nye og ændrede ejerboliger.
- 2014-vurderingen (som er lig med 2012-vurderingen) af erhvervsejendomme samt 2014-vurdering af nye/ændrede erhvervsejendomme.
- 2013-vurderingen (som er lig med 2011-vurderingen) af ejerboliger samt 2013-vurdering af nye/ændrede ejerboliger.

En klage kan resultere i en *nedsættelse* af vurderingen, en *uændret* vurdering eller en *højere* vurdering.

Fører en klage over 2015-vurderingen til, at 2015-vurderingen kommer under 2011-vurderingen, vil ejendomsskatterne for 2011-2015 blive beregnet på grundlag af den lavere 2015-vurdering. Resulterer denne beregning i et lavere skattebeløb, udbetales forskellen automatisk.

Hvis en klage over 2015-vurderingen fører til en forhøjelse af vurderingen, får det *ikke* betydning for de forudgående år. En forhøjelse betyder, at forskellen mellem 2011-vurderingen og 2015-vurderingen bliver mindre eller helt forsvinder. Det betyder igen, at det beløb, man eventuelt kan få udbetalt, også bliver mindre, eller at man helt mister muligheden for at få penge udbetalt.

Hvis 2015-vurderingen efter en klage er højere end 2011-vurderingen, har dette således alene fremadrettet betydning.

Klageren kan efter gældende regler vælge, hvorvidt en sag skal behandles i Landsskatteretten frem for et vurderingsankenævn. Principielle sager behandles under alle omstændigheder af Landsskatteretten.



Det må sikres, at klagesager behandles hurtigt, uden at der går på kompromis med kvaliteten.

I forbindelse med en ny model til håndtering af ejendomsvurderinger foreslår regeringen, at Landsskatteretten behandler klagesager om fortolkning af reglerne. Det skyldes, at det er Landsskatteretten, der har den juridiske ekspertise til at behandle disse sager.

Vurderingsankenævnene er lokalt forankrede. De har dermed i modsætning til Landsskatteretten lokalkendskab. Derfor er vurderingsankenævnene bedst egnede til at afgøre klagesager vedr. værdiskøn, som typisk handler om at foretage et nyt skøn på grundlag af nye oplysninger fra klageren.

Samtidigt vil sagsbehandlingstiden kunne forkortes ved behandling i vurderingsankenævnene, da der vil være flere at fordele sagerne til. Det bidrager til, at borgerne kan få en hurtigere afklaring, og er dermed en styrkelse af borgernes retssikkerhed.

På den baggrund foreslår regeringen, at klagesager vedr. værdiskøn behandles af vurderingsankenævnene. Der gives uændret omkostningsgodtgørelse i sager, som behandles ved Landsskatteretten i modsætning til sager, der behandles ved vurderingsankenævnene.



Automatisk udbetaling, hvis 2015-vurderingen er lavere end 2011-vurderingen

9. oktober 2013

95 pct. af boligejere betaler ejendomsværdiskat af ejendomsværdien i 2001 eller 2002. Næsten 90 pct. af boligejerne betaler grundskyld af et beløb, som er lavere end den aktuelle grundværdi.

For det begrænsede antal boligejere, der betaler ejendomsskatter efter den aktuelle vurdering, foreslår regeringen, at skatterne for de foregående år genberegnes, hvis vurderingen i 2015 viser sig at være lavere end vurderingen i 2011. Resultaterer beregningen i et mindre skattebeløb, vil boligejeren få forskellen udbetalt. Det vil ske automatisk.

Der kan ske en automatisk udbetaling, hvis:

- 2015-vurderingen er lavere end 2011-vurderingen.
- 2015-vurderingen er lavere end en vurdering af nye og ændrede ejendomme foretaget i 2012-2014 (i 2011-niveau).

Ved sammenligningen korrigeres 2011-vurderingen for den prisudvikling, der har fundet sted siden 2011 for den pågældende ejendomstype i det område, hvor ejendommen ligger, således at tallene for 2011 og 2015 bliver sammenlignelige.

En lavere 2015-vurdering vil skulle bruges i stedet for 2011-vurderingen som grundlag for ejendomsværdibeskatningen i årene 2011-2014 (eller fra vurderingsåret for nye og ændrede ejendomme). Hvis den lavere vurdering fører til en lavere beregning af ejendomsværdiskat, vil forskellen blive udbetalt automatisk.

En lavere 2015-vurdering bruges som grundlag ved beregningen af kommunal grundskyld for årene 2013-2016. Udbetaling vil afhænge af, om der betales grundskyld efter den nye lavere vurdering for 2015, eller om der betales grundskyld på grundlag af et lavere beløb som følge af grundskatteloftet. Grundskatteloftet sætter en grænse for, hvor meget grundskylden kan stige fra år til år.

Udbetalingsordningen vil ikke få nogen betydning for det store flertal af boligejerne, som på grund af skattestoppet betaler ejendomsværdiskat efter vurderingerne i 2001 eller 2002, og som heller ikke betaler grundskyld af den aktuelle vurdering, men af et lavere grundskatteloft.

Udbetalingsordningen har betydning for de boligejere, hvor den nye 2015-vurdering kommer under vurderingen i 2001/2002 eller grundskatteloftet.



Udsendelse af nye vurderinger i marts 2016

9. oktober 2013

2015-vurderingerne for ejerboliger bliver offentliggjort sammen med årsopgørelsen for 2015 omkring 1. marts 2016. Boligejere vil få en meddelelse i skattemappen på skat.dk om, at der er dannet en årsopgørelse for indkomståret 2015. Selve vurderingen vil fremgå af årsopgørelsen.

Boligejerne får samtidig besked om, hvorvidt de får penge tilbage i ejendomsværdiskat og grundskyld, samt hvilke beløb som vil blive tilbagebetalt automatisk.

De nye 2015-vurderinger for *erhvervsejendomme* bliver offentliggjort ved udsendelse af breve til ejere af erhvervsejendomme – også omkring 1. marts 2016.

Vurderingsterminen for begge vurderinger bliver 1. oktober 2015. Det vil sige, at vurderingen for 2015 foretages til det prisniveau, der gælder denne dato.

Anvendelse af 2015-vurderingen

2015-vurderingen bruges til at beregne, hvad ejere af *ejerboliger* skal betale i ejendomsværdiskat i 2015 og 2016 og i kommunal grundskyld i 2017 og 2018.

Vurderingen af ejerboliger bruges endvidere som beregningsgrundlag for en automatisk tilbagebetaling for tidligere år i de tilfælde, hvor dette vil være aktuelt.

For erhvervsejendomme bruges 2015-vurderingen til beregning af grundskyld og dækningsafgift for 2017 og 2018.



Erhvervsejendomme

9. oktober 2013

Forholdene ved vurdering af ejerboliger og erhvervsejendomme er forskellige. Derfor er løsningen ikke den samme for de to ejendomstyper.

Ejerboliger vurderes i vid udstrækning ved maskinelle fremskrivninger efter prisudviklingen. Det kan man ikke gøre på samme måde for erhvervsejendomme. Erhvervsejendomme udgør en bred vifte af ejendomstyper fra døgnkiosker over landbrugsbedrifter til parkeringshuse, plejehjem, butikcentre, industrianlæg og havne. Lejlighedskomplekser til udlejning er erhvervsejendomme, og det samme gælder for andelsboligforeninger.

Omsætningen af de forskellige typer af erhvervsejendomme er ofte så lav, at man ikke kan basere vurderingen på analyser af en konstateret prisudvikling, som det sker for ejerboliger. I stedet ser man på de indtjeningsmuligheder, der ligger i ejendommen i form af lejeindtægter og lign. og på lokalplaner m.v.

For erhvervsejendomme vil 2014-vurderingen blive foretaget som en uændret videreførelse af vurderingen fra 2012. I 2015 vurderes erhvervsejendomme igen.

Der vil ikke blive indført en automatisk udbetalingsmekanisme som for ejerboliger, hvis vurderingen i 2015 skulle være lavere end i 2012. Det skyldes, at vurderingen af erhvervsejendomme er langt mere individuel, og at værdien af erhvervsejendomme hurtigere ændres. Der kan klages over 2014-vurderingen (videreførelsen af 2012-vurderingen), når 2015-vurderingen foreligger.

Erhvervsejendomme betaler efter de gældende regler:

- Kommunal grundskyld, som svares af grundværdien.
- Eventuel dækningsafgift, som kommunerne kan pålægge ejendomme anvendt til kontor, forretning, hotel, fabrik og lign. Dækningsafgiften svares af "forskelsværdien", dvs. forskellen mellem ejendomsværdi og grundværdi. Der kan også lægges dækningsafgift på offentligt ejede ejendomme.



Eksempler på genberegning af ejendomsværdiskat

9. oktober 2013

Ejendomsværdiskatten udgør 1 pct. af de første 3.040.000 kr. og 3 pct. af det overskydende. Ejendomsværdiskatten beregnes af det laveste af disse beløb:

- Den aktuelle ejendomsværdi.
- Ejendomsværdien i 2001 med et tillæg på 5 pct.
- Ejendomsværdien i 2002.

I det første eksempel er ejendomsværdien i 2015 lavere end ejendomsværdien i 2001/2002. Boligejeren får penge tilbagebetalt.

I det andet eksempel er det ejendomsværdien i 2002, der er det laveste beløb. Ejendomsværdiskatten skal i alle årene beregnes af dette beløb, og ejeren af ejendommen skal derfor ikke have penge tilbagebetalt.

Eksempler på genberegning af ejendomsværdiskat for 2011-2014

Eksempel 1. 2015-vurderingen er lavere end 2011-vurderingen, og lavere end beregningsgrundlaget for ejendomsværdiskatten

Kr.	Ejendoms- værdiskat 2011	Ejendoms- værdiskat 2012	Ejendoms- værdiskat 2013	Ejendoms- værdiskat 2014	Samlet ændring 2011-2014
Ejendomsværdi 2001 + 5 pct.	2.050.000	20.500	20.500	20.500	20.500
Ejendomsværdi 2002	2.100.000	-	-	-	-
Ejendomsværdi 2011	2.300.000	-	-	-	-
Ejendomsværdi 2015	1.900.000	19.000	19.000	19.000	19.000
Ændring		1.500	1.500	1.500	1.500
					6.000

Eksempel 2. 2015-vurderingen er lavere end 2011-vurderingen, men højere end beregningsgrundlaget for ejendomsværdiskatten

Kr.	Ejendoms- værdiskat 2011	Ejendoms- værdiskat 2012	Ejendoms- værdiskat 2013	Ejendoms- værdiskat 2014	Samlet ændring 2011-2014
Ejendomsværdi 2001 + 5 pct.	2.100.000	-	-	-	-
Ejendomsværdi 2002	2.000.000	20.000	20.000	20.000	20.000
Ejendomsværdi 2011	2.300.000	-	-	-	-
Ejendomsværdi 2015	2.200.000	22.000	22.000	22.000	22.000
Ændring		0	0	0	0
					0

Anm.: Det er rent beregningsteknisk forudsat, at der ikke er nogen prisudvikling i de viste år.



Eksempler på genberegning af grundskyld

9. oktober 2013

I skemaet på side 2 vises tre eksempler på genberegning af grundskylden, når 2015-vurderingen er lavere end 2011-vurderingen.

I det første eksempel beregnes grundskylden af den aktuelle grundværdi. Ejeren af ejendommen får penge tilbagebetalt (5.254 kr. i eksemplet).

I det andet eksempel bliver 2015-vurderingen lavere end grundskatteloftet i 2015 og 2016. Da grundskylden betales af det laveste af de to beløb, får ejendommens ejer penge tilbagebetalt for de år, hvor grundværdien er lavest.

I det tredje eksempel ligger 2015-vurderingen over grundskatteloftet i alle år. Ejendommens ejer får ikke penge tilbagebetalt.



Eksempler på genberegning af grundskyld for 2013-2016

Eksempel 1. 2015-vurderingen er lavere end 2011-vurderingen, som udgør beregningsgrundlaget for grundskylden i 2013-2016

Kr.		Grund- skyld 2013	Grund- skyld 2014	Grund- skyld 2015	Grund- skyld 2016	Samlet ændring 2013-16
Grundværdi 2011	650.000	17.076	17.076	17.076	17.076	
Grundværdi 2015	600.000	15.762	15.762	15.762	15.762	
Ændring		1.314	1.314	1.314	1.314	5.254

Eksempel 2. 2015-vurderingen er lavere end beregningsgrundlaget for grundskylden i 2015 og 2016

Kr.		Grund- skyld 2013	Grund- skyld 2014	Grund- skyld 2015	Grund- skyld 2016	Samlet ændring 2013-2016
Grundværdi 2011	900.000	-	-	-	23.643	
Grundskatteloftsværdi 2013 ¹⁾	770.000	20.228	-	-	-	
Grundskatteloftsværdi 2014 ¹⁾	818.510	-	21.502	-	-	
Grundskatteloftsværdi 2015 ¹⁾	865.984	-	-	22.749	-	
Grundskatteloftsværdi 2016 ¹⁾	916.210	-	-	-	-	
Grundværdi 2015	850.000	22.329	22.329	22.329	22.329	
Ændring		0	0	420	1.314	1.734

Eksempel 3. 2015-vurderingen lavere end 2011-vurderingen men højere end beregningsgrundlaget for grundskylden

Kr.		Grund- skyld 2013	Grund- skyld 2014	Grund- skyld 2015	Grund- skyld 2016	Samlet ændring 2013-2016
Grundværdi 2011	900.000	-	-	-	-	
Grundskatteloftsværdi 2013 ¹⁾	700.000	18.389	-	-	-	
Grundskatteloftsværdi 2014 ¹⁾	744.100	-	19.548	-	-	
Grundskatteloftsværdi 2015 ¹⁾	787.258	-	-	20.681	-	
Grundskatteloftsværdi 2016 ¹⁾	832.919	-	-	-	21.881	
Grundværdi 2015	850.000	22.329	22.329	22.329	22.329	
Ændring		0	0	0	0	0

Anm.: Det er rent beregningsteknisk forudsat, at der ikke er nogen prisudvikling i de viste år. Der er anvendt den gennemsnitlige kommunale grundskyldspromille for 2013-2016 på 26,27 %.

1) Sidste års afgiftspligtige grundværdi forhøjet med reguleringsprocenten



Tinglysningsafgift

9. oktober 2013

Regeringen foreslår en ændring af reglerne om betaling af tinglysningsafgift, således at der skal betales afgift af handelsprisen for ejerboliger. I dag beregnes tinglysningsafgiften af ejendomsvurderingen, hvis den er højere end den konkrete handelspris.

Det kan i mange tilfælde virke urimeligt, at der skal betales afgift af ejendomsvurderingen og ikke af den konkrete handelspris.

Fra 1. januar 2014 skal der fremover betales afgift af handelsprisen for ejerboliger. Samtidig indføres en værnsregel, hvor SKAT i særlige tilfælde kan træffe afgørelse om, at der skal betales tinglysningsafgift af ejendomsvurderingen. Dette vil gælde handler mellem interesseforbundne parter, og hvor handelsprisen afviger væsentligt fra ejendomsvurderingen.

Regeringen foreslår, at for de tinglysninger af ejerboliger, hvor der er betalt tinglysningsafgift baseret på ejendomsvurderingen fra 2011, dvs. i perioden fra 1. marts 2012 til 31. december 2013, kan forskellen udbetales. Udbetaling vil ske efter anmodning. Det vil ikke ske automatisk.

Der indføres dog en bagatelgrænse, således at der kun kan ske udbetaling, hvis ejendomsvurderingen har været mindst 15 pct. højere end handelsprisen, og det beløb, som skal udbetales, udgør mindst 1.000 kr.



Tidsplan for realisering af ny vurderingsmodel

9. oktober 2013

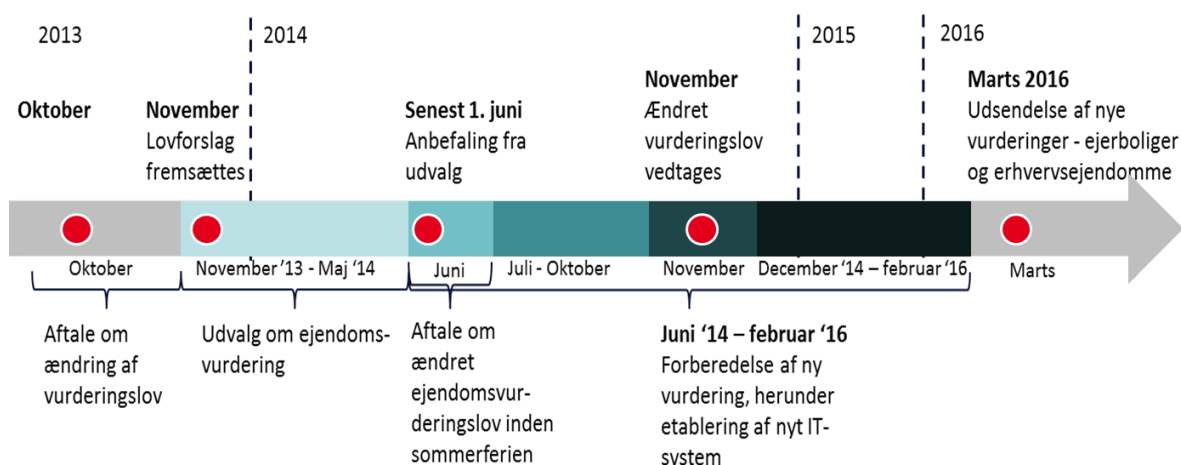
Regeringen har besluttet at nedsætte et ekspertudvalg, som senest 1. juni 2014 skal komme med forslag til en ny vurderingsmodel for ejendomsområdet. Modellen vil danne grundlag for udarbejdelse af nye ejendomsvurderinger for 2015.

Ekspertudvalget bliver nedsat i efteråret 2013 og vil bestå af en række eksterne eksperter.

Der bliver fremsat et *lovforslag* i 2013 om, at vurderingerne i 2013 og 2014 skal foretages på den måde, at 2011- og 2012-vurderingerne videreføres uændret. Herudover bliver der i efteråret 2014 fremsat et lovforslag, som skal implementere den ny vurderingsmodel.

I efteråret 2013 udvikles en *prototype på et nyt it-system til ejendomsvurdering*, som skal understøtte udvalgets arbejde og bruges til prøveberegninger. Der bliver udviklet et samlet nyt ejendomsvurderingssystem i perioden fra juni 2014 og frem til 2016.

Omkring 1. marts 2016 udsendes de nye 2015-vurderinger for ejerboliger og erhvervsjendomme. Hvis 2015-vurderingen er lavere end 2011-vurderingen, får boligejerne samtidig besked, hvis genberegningen af skatterne for de foregående år fører til, at de skal have forskel i skattebeløb udbetalt. Beløbene bliver i givet fald udbetalt automatisk.





Kammeradvokatens vurdering af SKATs vurderinger af ejerboliger

9. oktober 2013

På baggrund af Rigsrevisionens beretning fra august 2013 om den offentlige ejendomsvurdering har Kammeradvokaten foretaget en vurdering af, hvorvidt SKATs forståelse og forvaltning af vurderingsloven i perioden fra 2003 og frem har ligget uden for vurderingslovens rammer.

Det er Kammeradvokatens samlede retlige vurdering, at det materiale, som Kammeradvokaten har fået forelagt, ikke giver grundlag for at anse SKATs vurderinger af ejerboliger for at have været upræcise i en sådan grad, at SKATs hidtidige fortolkning og forvaltning af vurderingssystemet falder uden for lovens rammer. Justitsministeriet kan på det foreliggende grundlag tilslutte sig Kammeradvokatens samlede retlige vurdering.

Kammeradvokaten mener i modsætning til Rigsrevisionen *"ikke, at der i vurderingsloven § 6 kan indfortolkes et krav om, at hovedparten af vurderingerne skal ligge i intervallet 0 pct. - 15 pct. under en faktisk konstateret handelspris."*

Kammeradvokaten udtaler videre, at *"Vurderingssystemet er for ejerboliger bygget op som et gennemsnitssystem. Dette medfører uundgåeligt, at nogle vurderinger vil ligge under en faktisk handelspris, mens andre vil ligge over"*. Der er ifølge Kammeradvokaten hverken i selve vurderingsloven eller i forarbejderne fastsat udtrykkelige grænser for, hvor meget vurderingen kan afvige fra den faktiske handelspris. At der i bemærkningerne til vurderingsloven er anført, at *"vurderingerne kan dog fortsat ikke overstige værdien i handel og vandel"* ændrer ikke ved Kammeradvokatens opfattelse. Kammeradvokaten bemærker således: *"Bl.a. i lyset af systemets opbygning som et gennemsnitssystem mener jeg dog ikke, at dette betyder, at den offentlige vurdering aldrig må overstige en faktisk handelspris."*

Rigsrevisionens analyse af andelen af over- og undervurderede ejendomme i 2011 indebærer dermed ikke i sig selv, at SKAT's vurderinger er uden for vurderingslovens rammer.

På Kammeradvokatens foranledning har SKAT efter Rigsrevisionens afgivelse af beretningen manuelt gennemgået samtlige de ca. 12.000 parcelhushandler i 2. halvår 2011, der danner baggrund for Rigsrevisionens kritik. Disse ca. 12.000 handler er indberettet som frie handler. Rigsrevisionen havde til brug for beretningen kun adgang til SKAT's maskinelt gennemgåede parcelhushandler.

Analysen omfatter kun frie handler, da handler mellem f.eks. familiemedlemmer ofte sker på særlige vilkår og derfor ikke bruges som udtryk for handelspriseniveauet. På samme



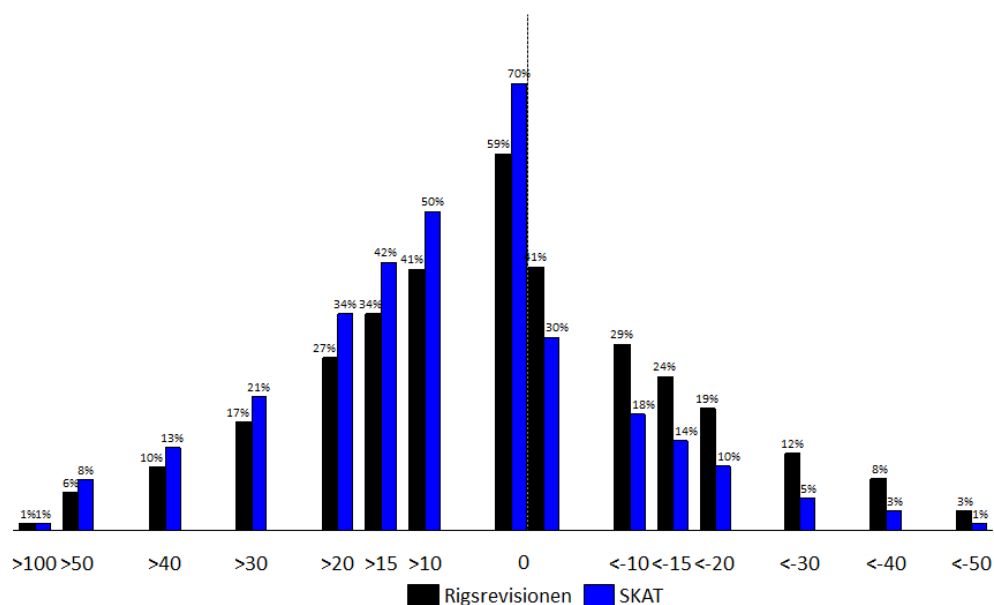
måde kan handler, hvor kun en del af en ejendom overdrages, ikke bruges som udtryk for handelsprisniveauet.

SKAT's manuelle gennemgang viser, at 2.760 handler – svarende til ca. 22 pct. af Rigsrevisionens datagrundlag - skal frasorteres som ikke-frie handler.

Kammeradvokaten har gennemgået alle de manuelt frasorterede handler.

Frasorteringen medfører, at de efter Rigsrevisionens opfattelse overvurderede ejendomme falder fra 41 pct. til 30 pct. Antallet af de efter Rigsrevisionens opfattelse undervurderede ejendomme stiger fra 34 pct. til 42 pct., *jf. figur 1*.

Figur 1. Resultatet af SKATs manuelle sags gennemgang



De sorte søjler viser Rigsrevisionens analyseresultater (baseret på SKAT's maskinelt gennemgåede parcelhushandler) fordelt på akkumuleret procentuel afstand fra handelsværdien 2. halvår af 2011. De blå søjler viser analyseresultaterne af SKAT's manuelle gennemgang af samtlige ca. 12.000 parcelhushandler i 2. halvår af 2011.

Kammeradvokaten har også fået tal fra SKAT, der viser, at antallet af 'overvurderede' ejendomme ikke er stigende. Antallet er nogenlunde på niveau med præcisionen af vurderingerne før centraliseringen af vurderingsopgaven i 2003. Andelen af overvurderede ejendomme ser ud til at have været størst i 2002 – umiddelbart forud for, at ejendomsvurderingen blev overført til staten.



Sammenfattende mener Kammeradvokaten ikke, at der kan stilles krav om, at hovedparten af vurderingerne skal ligge 0 pct. -15 pct. under faktiske handelspriser. Desuden viser SKAT's efterfølgende gennemgang, at det datagrundlag, som SKAT har leveret til Rigsrevisionen, og som Rigsrevisionens vurdering er baseret på, ikke er retvisende.

Kammeradvokaten konkluderer, at ”...Rigsrevisionens analyser og lovforklning ikke giver grundlag for at konstatere, at den hidtidige forvaltning af vurderingssystemet ligger uden for rammerne af vurderingslovens § 6.

Grundejerne har allerede derfor heller ikke generelt krav på ekstraordinær genoptagelse.”



Elementer i Rigsrevisionens beretning, som Kammeradvokaten ikke har udtalt sig om

9. oktober 2013

Efter offentliggørelsen af Rigsrevisionens beretning bad Regeringen Kammeradvokaten om at vurdere, hvorvidt SKATs forståelse og forvaltning af vurderingsloven i perioden fra 2003 og fremad har ligget inden for lovens rammer. Anmodningen vedrørte mere specifikt beretningens kapitel IV, hvori Rigsrevisionen behandler resultatet af ejendomsvurderingerne.

Kammeradvokatens vurdering blev indhentet, fordi det var helt nødvendigt for Skatteministeriet at få fastslået, om vurderingerne var foretaget inden for lovens rammer.¹ Svaret på det rejste spørgsmål var afgørende for den juridiske vurdering af, i hvilket omfang der skulle ske genoptagelser af tidligere års vurderinger.

Det er Kammeradvokatens samlede retlige vurdering, at det materiale, som Kammeradvokaten har fået forelagt, ikke giver grundlag for at anse SKATs vurderinger af ejerboliger for at have været upræcise i en sådan grad, at SKATs hidtidige fortolkning og forvaltning af vurderingssystemet falder uden for lovens rammer. Justitsministeriet kan på det foreliggende grundlag tilslutte sig Kammeradvokatens samlede retlige vurdering.

Kammeradvokaten er blevet anmodet om en retlig vurdering i forhold til vurderingsloven og ikke en vurdering af Rigsrevisionens beretning i sin helhed.

Dels vedrører en række af Rigsrevisionens kritikpunkter den administrative tilrettelæggelse af vurderingsopgaven, hvor en stillingtagen ikke afhænger af en juridisk vurdering fra Kammeradvokaten. Det gælder eksempelvis inddelingen af landet i grundværdiområder.

Dels baserer en del af Rigsrevisionens kritik sig på sager, hvor Skatteministeriet/SKAT allerede har tidligere har erkendt, at der er begået fejl, hvorfor der ikke har været grund til at bede om Kammeradvokatens vurdering.

Skatteministeriet vil give et samlet svar på Rigsrevisionens kritik i forbindelse med skatteministerens svar til Statsrevisorerne.

¹ Rigsrevisionen har således på baggrund af sin analyse af den offentlige ejendomsvurderings træfsikkerhed tilkendegivet i sin beretning (s 21), at vurderingerne ikke generelt lever op til vurderingslovens bemærkninger om, at den overvejende del af ejendommen skal have en ejendomsværdi, der ligger i underkanten af handelsprisniveauet, og at vurderingen ikke kan overstige værdien i handel og vandel.



Inddelingen af landet i grundværdiområder.

Ved vurderingen fastsættes en grundværdi og en ejendomsværdi. Grundværdien er værdien af grunden i ubebygget stand og til den bedst mulige udnyttelse – uanset bebyggelse og grundens faktiske anvendelse. Ejendomsværdien er værdien af den samlede ejendom.

SKAT har inddelt landet i ca. 60.000 grundværdiområder, hvilket skal være med til at sikre, at grundværdierne fastsættes på en ensartet og rimelig måde.

Inddelingen af landet i grundværdiområder er ikke foreskrevet i vurderingsloven. Der er tale om et administrativt værktøj, som SKAT anvender ved ansættelsen af grundværdier.

Rigsrevisionen bemærker i sin beretning, at "hvis inddelingen i grundværdiområder ikke er pålidelig, har det efter Rigsrevisionens opfattelse den konsekvens, at grundværdierne i et eller andet omfang kan være fejlagtige. SKAT har i 2013 igangsat et arbejde med at genoprette grundværdierne. Resultatet heraf kan endnu ikke vurderes."

Ejendomsværdien er som nævnt værdien af den samlede ejendom. Heri indgår grundværdien som et element. Efter Kammeradvokatens opfattelse er SKATs vurderinger af ejerboliger ikke upræcise i en sådan grad, at SKATs hidtidige fortolkning og forvaltning af vurderingssystemet falder uden for lovens rammer. Kammeradvokaten har ikke foretaget en særskilt vurdering af inddelingen i grundværdiområder.

Vurderingen af erhvervsejendomme, herunder andelsboligforeninger, i 2010.

For at forebygge mange klager besluttede SKAT ved fastlæggelse af vurderingsniveauerne for erhvervsejendomme i 2010 at trække ekstra 10 pct. fra i forhold til det niveau, SKAT normalt ville lægge efter en forsigtig analyse af prisforholdene i området. SKAT ville med andre ord vurdere forsigtigt og derefter trække yderligere 10 pct. fra.

Der blev dog ikke trukket ekstra 10 pct. fra ved fastlæggelse af vurderingsniveauet for andelsboligforeninger og andre beboelsesejendomme. Andelsboligforeninger kan have en interesse i en relativt høj vurdering, idet andelenes værdi – "andelskronen" – kan beregnes ud fra den offentlige vurdering.

Endvidere blev det i SKAT besluttet at prioritere vurderingsarbejdet vedrørende kommuner, der opkræver dækningsafgift, da vurderingen her har større betydning for beskatningen end i de kommuner, der ikke opkræver dækningsafgift. Dækningsafgiften er en afgift, som kommunerne kan – men ikke skal – opkræve af visse erhvervsejendomme og offentligt ejede ejendomme.

Skatteministeriet og SKAT har efterfølgende erkendt, at man ved vurderingen i 2010 tog usaglige hensyn. Der er ikke i vurderingsloven hjemmel til at indrette vurderingen på en bestemt måde med det formål, at man vil undgå klager. Der er heller ikke i vurderingsloven hjemmel til at koncentrere indsatsen om de kommuner, der opkræver dækningsafgift. SKAT rettede op på de kritisable forhold i forbindelse med vurderingen af erhvervsejendomme i 2012.

Skatteministeriet vil forholde sig til problemstillingen i sit svar til Statsrevisorerne.



Klagesager og praksis i forbindelse med ekstraordinær genoptagelse af vurderinger.

Rigsrevisionen kritiserer en række forhold i forbindelse med klagesagsbehandlingen. Det drejer sig om journalisering, begrundelser af afgørelser, sagsbehandlingstider etc. Der er primært tale om klagesager, hvor SKAT har givet klager medhold.

Særligt nævnes SKATs praksis i forbindelse med genoptagelse af ansættelser af grundforbedringsfradrag, idet SKAT i disse tilfælde helt generelt har givet afslag på ekstraordinær genoptagelse, dvs. genoptagelse efter udløbet af den almindelige genoptagelsesfrist.

SKAT bad i september 2012 Kammeradvokaten vurdere, om SKATs praksis på dette område var lovlig. Kammeradvokaten konkluderede i november 2012, at praksis efter hans opfattelse var klart ulovlig og ansvarspådragende. SKAT er efterfølgende gået i gang med at gennemgå de sager, hvor ekstraordinær genoptagelse vil kunne komme på tale. Det skønnes at dreje sig om 25.000-30.000 ejendomme. Folketingets Skatteudvalg er i januar 2013 orienteret om sagen.