

  
**Skatteministeriet**

7. november 2016  
J.nr. 16-1572364

Til Folketinget – Skatteudvalget

Hermed sendes svar på spørgsmål nr. 16 af 11. oktober 2016 (alm. del). Spørgsmålet er stillet efter ønske fra Rune Lund (EL).

Karsten Lauritzen

/ Morten Jensen



## Spørgsmål

Ministeren bedes redegøre for, hvorfor regeringen i udspillet ”Tryghed for boligejerne” foreslår en generel nedsættelse af ejendomsvurderingerne (det såkaldte forsigtighedsprincip), der vil omfatte alle, og således også dem, hvor vurderingen er nogenlunde korrekt og dem, hvor vurderingerne reelt er for lave. I forlængelse heraf bedes ministeren oplyse, om den retssikkerhed, der er tilstræbt på den måde, ikke i forvejen er sikret, når det åbnes op for klageadgang over for vurderingerne og en betydelig del af vurderingerne laves manuelt og ikke bare maskinelt.

## Svar

Forsigtighedsprincippet betyder ikke, at ejendomsvurderingerne nedsættes. Ejendomsvurderingerne fastholdes, men forsigtighedsprincippet betyder, at beskatningsgrundlaget sættes ned.

Som nævnt i regeringens udspil ”Nye og mere retvisende ejendomsvurderinger” bør de nye ejendomsvurderinger grundlæggende afspejle den pris, som ejendommen vil kunne sælges til på et frit marked mellem to uafhængige parter. Vurderingen skal med andre ord udgøre så præcis en tilnærmelse til en forventelig handelspris som muligt.

Samtidig er det klart, at der altid vil være en naturlig usikkerhed knyttet til værdiansættelsen af såvel ejendomme som grunde. En køber kan være særligt interesseret i en bestemt ejendom – liebhaveri – eller en sælger kan have et ønske om et hurtigt salg. Begge dele påvirker prisen. En ejendom har således ikke én ”sand” eller ”rigtig” handelsværdi.

En vurdering kan hermed ligge inden for et vist spænd uden af denne grund at være ”forkert”. Niveaue for dette spænd skal fastlægges, så det er realistisk – også når der sammenlignes med andre lande.

Det skønnes, at hovedparten af ejerboligerne med de bedste statistiske beregningsmodeller vil kunne vurderes inden for et spænd på +/- 20 pct. Hertil kommer, at ca. 350.000 ejerboliger forventes udtaget til en manuel kontrol, således at alle landets ejendomme får en mere retvisende ejendomsvurdering. Det vurderes på denne baggrund, at et spænd på +/- 20 pct. kan anvendes i det nye vurderingssystem.

Regeringen ønsker, at denne naturlige usikkerhed kommer borgerne til gode. Derfor foreslår regeringen et forsigtighedsprincip, sådan at boligejerne betaler skat af et beløb, der er 20 pct. lavere end vurderingen.

Samtidig er det væsentligt at have for øje, at der er tale om en statistisk træfsikkerhed baseret på konkrete gennemførte handler. Ganske få procent af ejerboligerne handles på et år, hvorfor det kan være vanskeligt at forudsige, hvad usikkerheden på den enkelte ejendom er og dermed afgøre, hvilket forsigtighedsprincip der i givet fald skal lægges til grund for vurderingen.

Der vil opstå skævheder, som vil være vanskelige at begrunde, hvis ejerboliger på tværs af et område skal have et forskelligt forsigtighedsprincip, og dermed også en forskellig effektiv ejendomsværdiskattesats.

Et differentieret forsigtighedsprincip vil således være forbundet med betydelige udfordringer, og regeringen har derfor foreslået et generelt forsigtighedsprincip på 20 pct.