



Notat

13. marts 2019
J.nr. 18-1908913

Redegørelse: Ejendomme med ingen betaling af ejendomsværdiskat og / eller grundskyld

Sammenfatning af sagen

Skattestyrelsen og Vurderingsstyrelsen har konstateret, at et antal ejendomsejere i flere år ikke har betalt ejendomsværdiskat eller grundskyld på grund af en række forskelligartede fejl, herunder fx at bebyggede ejendomme er registrerede som ubebyggede grunde, eller at bebyggede ejendommers ejendomsvurderinger i 2001- og / eller 2002-niveauet, der ofte udgør skattestopsniveauet, er registreret som 0 kr.

Fejlene er opstået i det eksisterende ejendomsvurderingssystem, som et bredt flertal blandt Folketingets partier har besluttet at udfase i de kommende år som led i implementeringen af *Forlig om et nyt ejendomsvurderingssystem*. De ældste dele af det nuværende ejendomsvurderingssystem stammer fra 1960'erne, og de afledte arbejdsgange, der skal gennemføres for at udarbejde ejendomsvurderinger, er i mange tilfælde manuelle og baseret på individuelle indtastninger fra sagsbehandlerne. Det vurderes umiddelbart, at størstedelen af de konstaterede problemer skyldes manuelle indtastningsfejl.

Skatteministeren har i forbindelse med sin orientering af Folketingets Skatteudvalg om sagen d. 19. december 2018 bedt Skatteforvaltningen om en redegørelse, herunder for hvordan styrelserne vil sikre, at lignende sager i videst muligt omfang ikke opstår i fremtiden.

På baggrund af et længerevarende forløb med afklaring af omfanget af de berørte ejendomme samt en lang række nødvendige juridiske afklaringer er det nu afdækket, hvordan Skattestyrelsen og Vurderingsstyrelsen ud fra gældende regler skal rette fejlene.

De juridiske afklaringer betyder, at Vurderingsstyrelsen efter gældende ret skal rette de identificerede fejl, og herunder vurdere, om fejlene skal rettes med fremadrettet eller bagudrettet virkning, hvorefter Skattestyrelsen inden 6 måneder skal varsle de berørte ejendomsejere om, at ændringerne får betydning for ejendomsværdiskatten, hvilket alt efter de konkrete forhold kan være med bagudrettet virkning i op til 10 år. Ændringen skal foretages med bagudrettet virkning, såfremt de berørte boligejere i juridisk forstand vidste eller burde have vidst, at der var tale om fejl i vurderingerne.

Kammeradvokaten har vurderet, at Skatteforvaltningen som følge af situationens ganske særlige karakter rent undtagelsesvis delvist kan undlade af opkræve ellers lovbundne renter af kravene. Der vil derfor ikke ske opkrævning af renter for den periode, der ligger ud over den ordinære genoptagelsesperiode på 3 år.

For at sikre, at sådanne fejl i videst muligt omfang ikke opstår igen, har Vurderingsstyrelsen implementeret en række løbende, logiske kontroller, der skal sikre, at ejendomme, hvor der er ejendoms- eller grundværdier på 0 kr., trækkes ud til kontrol. Kontrollerne vil – indtil den fulde idriftsættelse af det nye ejendomsvurderingssystem i 2020 – være baseret på manuelle arbejdsgange og sparsom systemunderstøttelse, og kontrollerne kan dermed ikke nødvendigvis være fuldt dækkende. Dette skyldes blandt andet de iboende begrænsninger, der er for udsøgninger i det eksisterende ejendomsvurderingssystem.

De allerede kortlagte sager vil nu blive gennemgået, og hvis ejendomsejerne trods denne gennemgang og fremtidige kontroller fortsat oplever, at der er fejl i vurderingerne, og de ikke bliver opkrævet ejendomsværdiskat og / eller grundskyld, vil de pågældende ejendomsejere kunne rette henvendelse til Skatteforvaltningen og få fejlen rettet.

Ejendomme med ingen betaling af ejendomsværdiskat og grundskyld

Det daværende SKAT blev bekendt med den generelle problemstilling vedrørende manglende *ejendomsværdier* første gang i 2010. Efter identifikationen af den generelle problemstilling i 2010 pågik der et væsentligt analyse- og udredningsarbejde med henblik på at afklare problemets omfang, karakter samt muligheden for at rette fejlene.

Det var vurderingen på daværende tidspunkt, at der på grund af manglende afklaringer af omfang af berørte sager og det daværende SKATs prioritering af ordinære vurderinger og omvurderinger af de ca. 2,2 mio. ejendomme, landsdækkende indsatsprojekter mv. ikke på daværende tidspunkt var mulighed for at gennemføre rettelser af de identificerede fejl.

Afklaringer af omfang og årsager

Det daværende SKAT arbejdede løbende med problemstillingen og gennemførte en udsøgning og screening af antallet af ejendomme, der umiddelbart kunne have betalt for lidt i ejendomsværdiskat. Den første udsøgning indikerede, at op mod 45.000 ejendomme *kunne* have væsentlige registreringsfejl i grundlaget for betalingen af ejendomsværdiskatten og dermed være omfattet af problemstillingen. Dette tal var fra starten forbundet med meget stor usikkerhed, og ejendommene krævede nærmere gennemgang.

Efter et større analysearbejde, der skete parallelt med de juridiske afklaringer, jf. nærmere herom nedenfor, blev dette antal fra 2015 reduceret væsentligt til i størrelsesordenen ca. 1.200 ejendomme, da de første udsøgningskriterier havde været sat for bredt og rummede ejendomme, der ikke var omfattet af problemstillingen.

De gennemgåede sager er jævnt fordelt på ejendomstyper og på tværs af kommunegrænser over hele landet, og det er dermed ikke vurderingen, at der er tale om systematik i typen og den geografiske fordeling af de berørte ejendomme.

Tilsvarende er det afdækket, at fejlregistreringerne har flere forskellige årsager, herunder fx at bebyggede ejendomme er registrerede som ubebyggede grunde, eller at bebyggede ejendommers ejendomsvurderinger i 2001- og/eller 2002-niveauet, der ofte udgør skattestopsniveauet, er registreret som 0 kr.

Det samlede billede af fejltyperne vedrørende ejendomsværdiskatten skal afdækkes individuelt og på baggrund af den konkrete sagsbehandling, der skal gennemføres ved rettelsen af de identificerede fejl. Dertil kommer, at sagsbehandlingen skal afdække det endelige omfang af de ejendomme, hvor de berørte ejere i juridisk forstand burde have vidst, at der var tale om en fejl, at de ikke betalte ejendomsværdiskat.

Hertil kommer, at Vurderingsstyrelsen i efteråret 2018 har udsøgt ejendomme, der kan have tilsvarende fejl i grundvurderingerne / grundskatteløfterne. Den foreløbige udsøgning viser, at op mod ca. 1.000 ejendomme kan være omfattet af problemstillingen, men det endelige omfang skal analyseres nærmere. Der er umiddelbart tale om andre ejendomme end de i størrelsesordenen ca. 1.200 ejendomme, der er berørt af problemstillingen vedrørende fejlagtige ejendomsværdiansættelser.

I forbindelse med det videre arbejde kan antallet af omfattede ejendomme – både med manglende ejendomsværdiansættelser og med manglende grundværdiansættelser – ændre sig som følge af, at der gennemføres en generel gennemgang af sagerne, samt at der opnås viden om de berørte ejendomme og de underliggende fejltyper.

Juridiske afklaringer

SKAT, senere Skattestyrelsen og Vurderingsstyrelsen, har derudover også afdækket en lang række juridiske forhold i relation til håndteringen af fejlene, der udgør forudsætningen for, at fejlene kan rettes.

Pr. 1. januar 2013 blev skatteforvaltningslovens § 33 ændret, og det blev i den forbindelse en betingelse for genoptagelse, at ejendomsvurderingen var foretaget på grundlag af fejl-agtig eller manglende registreringer af en ejendoms *faktiske* forhold. Der var efter lovændringen pr. 1. januar 2013 usikkerhed hos det daværende SKAT om, hvorvidt det alene var fejlregistreringer i *eksterne* registre, fx BBR m.fl., der kunne begrunde genoptagelse, og dermed ikke fejlregistreringer i SKAT's *interne* registre. Det blev med styresignal d. 19. maj 2016 (SKM2016.228.SKAT) præciseret, at fejl i *både* interne og eksterne registre kan begrunde genoptagelse af ejendomsvurderinger.

Da beskatningsgrundlag på grund af skattestoppet på ejendomsværdiskatten for de fleste ejendomme baserer sig på, hvad ejendomsværdien for den konkrete ejendom er i 2001/2002-niveau, er det ikke nok at rette fejlen for ejendomsværdien fremadrettet i aktuelt niveau. Fejlene skal i stedet rettes tilbage til det tidspunkt, hvor fejlen er opstået. Håndteringen heraf, herunder i hvilket omfang det har været muligt at håndtere disse sager, har afventet yderligere juridiske afklaringer.

På tidspunktet for udsendelsen af styresignalet udestod endvidere en afklaring af, om og i hvilket omfang de berørte ejere kan tillægges såkaldt *burde-viden* i juridisk forstand. Dette

foreligger, når borgeren vidste eller burde have vidst, at vurderingen er foretaget på et forkert grundlag. Til forskel fra den normale brug af ekstraordinær genoptagelse skal alene disse tilfælde, hvor der kan tillægges burde-viden i juridisk forstand, tillægges bagudrettet skattemæssig virkning.

Fra 2017 og frem til 2019 er der derfor i samarbejde med Kammeradvokaten foretaget en række juridiske afklaringer, og følgende forhold er nu afklaret:

- Der foreligger *generelt* ”burde viden” i juridisk forstand, når en ejendomsejer slet ikke har betalt ejendomsværdiskat af en bebygget ejendom, eller som følge af en registrering på 0 kr. i ejendomsværdi eller skattestopværdi.
- Vurderingsstyrelsen skal ud fra gældende lovgivning foretage de konstaterede fejlrettelser.
- Vurderingsstyrelsen skal endvidere ud fra gældende lovgivning tillægge genoptagelsen bagudrettet skattemæssig virkning i de tilfælde, hvor ejerne i juridisk forstand vidste eller burde have vidst, at vurderingen var foretaget på et fejlagtigt grundlag.
- Skattestyrelsen skal ud fra gældende lovgivning gøre kravene gældende.
- Skattestyrelsen skal ud fra gældende lovgivning varsle en ændring af ejendomsværdiskatten senest seks måneder efter Vurderingsstyrelsens afgørelse.
- Den formueretlige forældelse af ekstraordinær genoptagelse af ejendomsskat, som følge af en ændret ejendomsvurdering, er 10 år.
- Skattestyrelsen kan som følge af forholdets ganske særlige karakter rent undtagelsesvis delvist undlade at opkræve ellers lovbundne renter, der ligger udover den ordinære genoptagelsesperiode på 3 år. Dette er en afbalanceret løsning, der beskytter de skattepligtige imod rentekrav, der hovedsageligt skyldes, at SKAT, på trods af positiv viden om denne problemstilling, i en årrække ikke berigtigede de forkerte vurderinger, jf. de tidligere beskrevne juridiske problemstillinger.

Videre proces

På nuværende tidspunkt har Vurderingsstyrelsen gennemgået de udsøgte vurderinger af *ejendomsværdier* og fastlagt vurderingsniveauer for ca. halvdelen af de i størrelsesordenen ca. 1.200 berørte ejendomme. Der mangler som nævnt ovenfor fortsat en konkret, individuel stillingtagen til fejltyperne og til de berørte ejeres burde-viden i juridisk forstand, ligesom sagsbehandlingen skal afdække det endelige omfang af omfattede ejendomme. I den forbindelse kan antallet af omfattede ejendomme ændre sig som følge af, at der gennemføres en generel gennemgang af sagerne, samt at der opnås viden om de berørte ejendomme og de underliggende fejltyper.

De berørte ejere har derfor endnu ikke modtaget forslag til ny afgørelse efter rettelse af fejlene i ejendomsværdierne. I enkelte tilfælde er der taget stilling til rettelse af fejl efter henvendelser fra individuelle borgere efter en konkret vurdering.

Vurderingsstyrelsen forventer at afslutte fejlrettelserne i 2019, blandt andet også for at sikre, at de berørte ejendomme er indplaceret korrekt i forbindelse med overgangen til et

nyt ejendomsvurderingssystem. Herefter har Skattestyrelsen seks måneder til at behandle de afledte konsekvenser for de berørte ejeres betaling af ejendomsværdiskat.

Der udestår derudover en endelig afklaring af det fulde omfang af de op mod ca. 1.000 ejendomme med manglende ansættelse af *grundværdier og / eller grundskatteløfter*. Årsagerne hertil er ikke endeligt afdækket, og en analyse af årsagerne er iværksat. I den forbindelse vil den skattemæssige konsekvens af eventuelle ændringer i grundværdierne, herunder også spørgsmålet om forældelse, blive afklaret i samarbejde med kommunerne. I enkelte tilfælde er der taget konkret stilling til rettelse af fejl efter henvendelser fra borgere.

Fremadrettede tiltag

I medfør af den politiske aftale om *Forlig om et nyt ejendomsvurderingssystem* er Vurderingsstyrelsen sammen med den øvrige Skatteforvaltning ved at opbygge og implementere det nye ejendomsvurderingssystem, som skal sikre en bedre understøttelse af vurderingerne som et kompliceret og skønsomt masseforvaltningsområde.

I det nye ejendomsvurderingssystem vil logiske kontroller blive indbygget og mulighederne for niveauekontroller blive udbygget, så afvigelser og fejl kan identificeres og håndteres mere systematisk, end det er muligt i det nuværende system, hvor mulighederne for udsøgninger er begrænsede og ressourcetunge.

I perioden frem til at det nye ejendomsvurderingssystem kan idriftsættes fuldt ud for ejerboliger i 2020, har Vurderingsstyrelsen indført løbende kontroller, hvor det nuværende ejendomsvurderingssystem gennemgås for sager, hvor enten ejendoms- og / eller grundværdier er sat til 0 kr. Kontrollerne vil – indtil den fulde idriftsættelse af det nye ejendomsvurderingssystem i 2020 – være baseret på manuelle arbejdsgange og sparsom systemunderstøttelse, og kontrollerne kan dermed ikke nødvendigvis være fuldt dækkende. Dette skyldes blandt andet de iboende begrænsninger, der er for udsøgninger i det eksisterende ejendomsvurderingssystem.

De løbende kontroller vil blive drøftet halvårligt i styrelsens direktion. Kontrollerne vil, som nævnt, være manuelle og der kan dermed ikke være fuldstændig sikkerhed for, at der ikke vil være ejendomme, der falder igennem det opstillede kontrolregime. Tilsvarende kontroller vil blive videreført efter idriftsættelsen af det nye ejendomsvurderingssystem.

De allerede kortlagte sager vil nu blive gennemgået, og hvis ejendomssejere trods denne gennemgang og fremtidige kontroller fortsat oplever, at der er fejl i vurderingerne, og de ikke bliver opkrævet ejendomsværdiskat og / eller grundskyld, vil de pågældende ejendomssejere kunne rette henvendelse til Skatteforvaltningen og få fejlen rettet.

Bilag

Som bilag til denne redegørelse vedlægges en kort oversigt over væsentlige nedslagspunkter i hændelsesforløbet siden 2010.