



Skatteministeriet

18. februar 2019
J.nr. 2019 - 1121

Til Folketinget – Skatteudvalget

Hermed sendes svar på spørgsmål nr. 236 af 24. januar 2019 (alm. del). Spørgsmålet er stillet efter ønske fra Anders Johansson (KF).

Karsten Lauritzen

/ Claus F. Houmann



Spørgsmål

Vil ministeren redegøre for, hvad der har ligget til grund for fastsættelsen af det normtal, der bliver sendt til Ejendomsmæglerfirmaet Living Homes, som får firmaet til at beregne en grundværdi på 135.000 kr. for et rækkehus i Nordhavn, jf. artikler om børnefamilier, der er fanget i skattefælde bragt i Politiken den 30. september 2018?

Svar

For projektboliger, der er under opførelse, og hvor der ikke foreligger en ejendomsvurdering, kan ejendomsmægleren *anmode* Skatteforvaltningen om en vejledende udtalelse – et såkaldt normtal – til brug for ejendomsmæglerens beregning af et overslag over ejerudgifterne i salgsopstillinger mv.

Den vejledende udtalelse i form af normtal udgør et foreløbigt skøn over den fremtidige ejendoms- og grundværdi for et byggeri, der er under opførelse, og kan gå helt tilbage til 2001-niveau, når der skal fastlægges skattestopværdien for ejendommen.

De vejledende normtal afgives således til brug for ejendomsmæglers skøn over den forventelige ejendomsværdibeskatning og grundskyld. Normtallene tager udgangspunkt i de relevante vurderingsniveauer i nærområder, der på tidspunktet for udtalelsen skønnes at ville være sammenlignelige.

For områder under udvikling eller helt nye områder, som fx området i Nordhavn, er de skønnede vejledende normtal behæftet med en betydelig usikkerhed, da det ved afgivelsen af den vejledende udtalelse er usikkert, hvor attraktivt området vil blive i fremtiden, og da en efterfølgende udvikling kan føre til, at det er et andet nærområde, der er at anse som det sammenlignelige, når vurderingerne skal foretages. Endelig skal den konkrete ejendom indplaceres med et basisår i forhold til grundskatteloftet, når vurderingen skal foretages, hvilket kan få markant betydning for ejendomsskatten.

De vejledende normtal er således behæftet med betydelig usikkerhed og har ikke karakter af ejendomsvurderinger af de enkelte ejendomme, hvilket også bliver klart kommunikeret, når udtalelserne bliver afgivet.

Såfremt ejendomsmæglerne ikke havde adgang til at anmode om vejledende normtal, vil ejendomsmægleren ikke kunne tage højde for dette forhold ved opgørelse af de forventede faste ejerudgifter, som ejendomsmæglerne ved lov er forpligtet til at indføre i salgsmaterialer mv.

Det skal understreges, at borgerne generelt skal kunne regne med oplysninger fra Skatteforvaltningen. Det er helt grundlæggende i forhold til at sikre retssikkerheden for borgerne, hvilket jeg som skatteminister har som en af mine væsentligste prioriteter. Det er derfor også afgørende, at det i tilfælde som her klart fremgår, at der er tale om vejledende udtalelser, der ikke har karakter af ejendomsvurderinger af de enkelte ejendomme, hvilket også er klart kommunikeret, da udtalelserne blev afgivet, jf. mine svar på SAU-spørgsmål nr. 562 og 564 af 26. september 2018 (alm. del).

Det skal endvidere bemærkes, at den vejledende udtalelse, der refereres til i den konkrete sag, er afgivet for 5 år siden tilbage i 2013 af det daværende SKAT Kundeservice, som indtil medio 2015 varetog opgaven med udarbejdelse af vejledende normtal. Medio 2015 overgik ansvaret for opgaven med udarbejdelse af vejledende normtal i forbindelse med projektsalg til SKAT Ejendom, og den 1. juli 2018 er opgaven overgået til Vurderingsstyrelsen. Siden medio 2015 har arbejdet med udtalelser om vejledende normtal været samlet på meget få hænder for at hæve specialiseringen og kompetenceniveauet.

Hertil kommer, at Dansk Ejendomsmæglerforening og Vurderingsstyrelsen i lyset af den iboende usikkerhed om normtal har valgt at styrke samarbejdet herom. Det betyder, at det er muligt for ejendomsmæglere at indhente en opdateret udtalelse, hvis der er indhentet vejledende udtalelser fra før 2015, eller hvis forholdene har ændret sig mærkbart. Vurderingsstyrelsen anfører under henvisning hertil i nye vejledende udtalelser udtrykkeligt, at ejendomsmæglerne kan rette henvendelse for eventuel ny viden om relevante prisniveauer, hvis der går lang tid, inden en projektejendom bliver bygget færdig.

Efter planen udsendes der nye og mere retvisende ejendomsvurderinger fra 2020 og frem. De nye vurderinger vil også forbedre kvaliteten af de vejledende udtalelser, da vurderingerne så ikke længere er låst i historiske prisniveauer.

I øvrigt henvises til besvarelserne af SAU-spørgsmål nr. 28 og 30 af 11. oktober 2018 (alm. del).