


Skatteministeriet

12. oktober 2023
J.nr. 2023 - 7215

Kontor:
Person, Ejendom og Pension
[PEP]

Samrådsspørgsmål A, B, C og D (SAU alm. del)

Tale til besvarelse af spørgsmål A, B, C og D (SAU alm. del)
om foreløbige ejendomsvurderinger den 12. oktober 2023.

Spørgsmål A

Vil ministeren redegøre for, om det er tilfredsstillende, at kun folk, som har modtaget en meget skæv foreløbig ejendomsvurdering med åbenlyse fejl kan få Vurderingsstyrelsen til at kigge på den igen, og hvordan definerer ministeren henholdsvis en åbenlys fejl og en meget skæv vurdering?

Spørgsmål B

Mener ministeren, at det skader tilliden til skattesystemet, at man kan få udsendt ejendomsvurderinger med fejl i, som man ikke kan få rettet?

Spørgsmål C

Hvordan vil ministeren sikre borgere med fejl i ejendomsvurderingerne en ordentlig klageadgang til at få disse rettet?

Spørgsmål D

Vil ministeren uddybe, om det er korrekt forstået, at selv hvis borgerne kunne klage over en foreløbig vurdering, så ville man skulle kunne anvise fejl for minimum 20 pct. af den samlede ejendomsværdi, før man kan få ændret en vurdering, og at dette ikke kun gælder for midlertidige vurderinger, men også for de endelige vurderinger?

Indledning

Tak for invitationen. Før besvarelsen af samrådsspørgsmålene vil jeg ridse op, hvad der er gået forud for, at vi sidder her i dag.

Den 12. september offentliggjorde Vurderingsstyrelsen de foreløbige 2022-vurderinger.

Hensigten er, at alle boligejere får klarhed over beskatningsgrundlaget, når vi til januar overgår til et nyt beskatningssystem.

Lige nu er vi i gang med en skatteomlægning, som har stor betydning for boligejerne og deres privatøkonomi. Og den er vigtig for boligmarkedet og for samfundsøkonomien som helhed.

Jeg vil gerne understrege, at boligejere ikke skal være bekymrede for deres boligøkonomi – selv om jeg godt forstår, at den seneste medieomtale kan give anledning til usikkerhed.

For 8 ud af 10 boligejere betyder skatteomlægningen skattelettelser – i alt lettes boligskatterne for ca. 10 mia. kr. i 2024. Og de boligejere, som ikke får en skattelettelse, får en skatterabat.

For den enkelte boligejer kan der altså ske én af to ting med deres boligskat for 2024. Den kan blive, som den ville være med gamle regler. Eller lavere.

Selvom jeg anerkender den generelle usikkerhed, som en så stor omlægning naturligt vil give, så ærgrer det mig, at fokus i så høj grad har været på de – set i det store billede – få meget skæve foreløbige vurderinger. Det risikerer at skabe en generel usikkerhed på boligmarkedet til trods for, at ingen nuværende boligejere rammes økonomisk.

En generel usikkerhed, hvor folk ikke tør købe og sælge boliger, kan skade os alle sammen. Og det er i bund og grund mere bekymrende end det, som samrådet i dag handler om.

Og nu til de konkrete samrådsspørgsmål.

Svar på samrådspørgsmål A

Ved første samrådspørgsmål – spørgsmål A – skal jeg svare på, om det er tilfredsstillende, at Vurderingsstyrelsen kun kigger på meget skæve foreløbige vurderinger med åbenlyse fejl. Derudover er jeg blevet bedt om at forholde mig til definitionen af en åbenlys fejl og en meget skæv vurdering.

Det følger af de regler, som vi vedtog i Folketinget den 30. maj 2023, at man ikke kan klage over en foreløbig vurdering. Det skal ses i lyset af det, som jeg indledte med at fastslå; alle boligejere er beskyttet af en skatterabat, så ingen skal betale mere i boligskat i 2024, end de skulle med de gamle regler.

Det betyder, at selvom man eksempelvis har fået en foreløbig vurdering, som virker meget for høj, så bliver man som nuværende boligejer ikke ramt på sin privatøkonomi.

Der er dog en række tilfælde, hvor en boligejer alligevel vil kunne opleve, at en foreløbig vurdering kan få en økonomisk betydning. Det har vi også forholdt os til i lovgivningen. Derfor kan man i de her særlige tilfælde få rettet sin foreløbige vurdering.

For det første kan en boligejer få en vurdering rettet, hvis den foreløbige ejendomsværdi i en købs- eller salgssituation afviger mere end 20 pct. fra det, som en ejendomsmægler vurderer, at ejendommen skal sælges til – eller som den faktisk er solgt til.

For det andet kan en boligejer få grundværdien ændret, hvis et vurderingsankenævn, Skatteankesforvaltningen, Landsskatte retten eller en domstol har ændret grundværdiansættelsen.

For det tredje kan en boligejer få ændret sin foreløbige vurdering, hvis det ikke korrekt indgår, at en ejendom er fritaget for vurdering, eller helt eller delvist er fritaget for beskatning.

For det fjerde kan en boligejer få ændret sin foreløbige vurdering, hvis en ejendom har ændret sig i en sådan grad, at betingelserne for en omvurdering er opfyldt.

Derudover kan Vurderingsstyrelsen af egen drift tage de foreløbige vurderinger op til revision, eksempelvis hvis vurderingerne i et område er fejlbehæftede.

Jeg har bedt styrelsen se på en gennemgang af ejendomme, hvor den foreløbige vurdering er meget skæv - fx ejerboliger hvor den foreløbige vurdering viser, at grundværdien er markant højere end ejendomsværdien. Det er Vurderingsstyrelsen, som kan fastsætte de nærmere retningslinjer for, hvornår en meget skæv – eller en åbenlys forkert – foreløbig vurdering skal rettes.

Vurderingsstyrelsen er således i gang med at analysere ejendomme med meget skæve foreløbige vurderinger – i første omgang ejendomme, hvor grundværdien er væsentligt højere end ejendomsværdien. Analyserne vil også afdække, om der er andre typer af meget skæve vurderinger, bl.a. nybyggeri i meget dyre områder.

Vurderingsstyrelsen vil på baggrund af analyserne rette meget skæve foreløbige vurderinger af egen drift. Der vil fortsat være tale om en foreløbig vurdering. Ejendomme med meget skæve foreløbige vurderinger vil på den måde blive håndteret ens, uanset om borgeren henvender sig eller ej.

Derudover vil ejendomme, hvor grundværdien er højere end ejendomsværdien, og bl.a. nybyggeri i meget dyre områder, blive manuelt kontrolleret af Vurderingsstyrelsen, inden de endelige 2022-vurderinger udsendes.

Svar på samrådspørgsmål B

Og nu til næste samrådspørgsmål – spørgsmål B – hvor jeg skal svare på, om det skader tilliden til skattesystemet, at der udsendes vurderinger med fejl i, som man ikke kan få rettet.

Jeg vil gerne minde om, hvorfor vi står i denne situation. I 2013 blev ejendomsvurderingerne suspenderet efter kritik fra Rigsrevisionen, blandt andet fordi de var uensartede og upræcise. Det er 10 år siden. Og det er jo ingen hemmelighed, at etableringen af det nye ejendomsvurderingssystem har vist sig langt mere komplekst, end man dengang havde forestillet sig.

Men efter 10 år er der endelig nye ejendomsvurderinger på vej til boligejerne. Det siger sig selv, at det havde været bedre, hvis vi i 2024 kunne omlægge på endelige vurderinger. Vurderinger, som – inden vi beskattede på baggrund af dem – havde undergået en manuel behandling i Vurderingsstyrelsen, været i

høring hos boligejerne, og som boligejerne havde kunnet klage over.

Desværre er dette ikke realiteten. Vurderingsstyrelsen sender i øjeblikket 2020-vurderinger ud til boligejerne, som er beskatningsgrundlag for årene 2021, 2022 og 2023. De foreløbige 2022-vurderinger er herefter midlertidigt beskatningsgrundlag for 2024, indtil de endelige 2022-vurderinger udsendes. Dette sker forventeligt i 2025.

Det er vigtigt, at Vurderingsstyrelsen så hurtigt som muligt får sendt 2020-vurderinger ud til alle boligejere. For det er med udsendelsen af 2020-vurderingerne, at vi kan få tilbagebetalt de 13,5 mia. kr., som boligejerne har betalt for meget i ejendoms-skatte fra 2011 til 2020.

Det er også vigtigt, at Vurderingsstyrelsen får sendt de endelige 2022-vurderinger ud til boligejerne, samt endelige 2021- og 2023-vurderinger til ejere af erhvervsejendomme.

Alt sammen for til sidst at nå dertil, hvor det nye boligbeskatningssystem fungerer, og hvor vi sender ejendomsvurderinger ud til danskerne, som vi først *efterfølgende* opkræver skat på baggrund af. For det er jo i sidste ende det, der skal skabe tryghed og tillid til systemet.

Det siger også sig selv, at alle de opgaver hver især trækker ressourcer i Vurderingsstyrelsen. Og alt kan ikke ske på én gang. Formålet med de foreløbige vurderinger har derfor været – og det har der også været åbenhed om i lovgivningsprocessen – at de skulle kunne laves med begrænsede administrative omkostninger og et begrænset ressourcetræk i Vurderingsstyrelsen.

Svar på samrådspørgsmål C

Ved samrådspørgsmål C er jeg blevet bedt om at svare på, hvordan jeg vil sikre borgere med fejl i ejendomsvurderingerne en ordentlig klageadgang til at få dem rettet.

Der er ikke adgang til at klage over de foreløbige vurderinger. Men det er selvfølgelig vigtigt, at dem, som har ret til at få rettet en foreløbig vurdering, hurtigst muligt kan få hjælp hos Vurderingsstyrelsen.

Derfor har jeg også bedt Vurderingsstyrelsen iværksætte seks konkrete initiativer, der skal styrke boligejernes muligheder for at få hjælp i de tilfælde, hvor det er nødvendigt.

[Initiativer]

Som første initiativ er der nedsat en enhed, der ser på markant skæve vurderinger, herunder for de ejendomme, hvor grundværdien overstiger ejendomsværdien markant.

Som andet initiativ er der etableret en enhed, der skal hjælpe de borgere, der skal købe eller sælge en ejendom, og som derfor har brug for, at den foreløbige vurdering ikke er skæv.

Som tredje initiativ foretager Vurderingsstyrelsen yderligere analyser af de foreløbige vurderinger og afdækker eventuelt yderligere fejl.

Som fjerde initiativ målretter Vurderingsstyrelsen løbende sin kommunikation og vejledning på baggrund af dialogen med boligejere.

Som femte initiativ er telefonbetjeningen opgraderet for at sikre nem adgang til kontakt med Vurderingsstyrelsen.

Som sjette og sidste initiativ er der etableret en blanketløsning på Vurderingsportalen, som man eksempelvis kan anvende til

at anmode om ændringer af sin foreløbige vurdering i forbindelse med et boligsalg.

Svar på samrådspørgsmål D

Jeg vil nu gå videre til det sidste samrådspørgsmål – spørgsmål D – hvor jeg er blevet spurgt, om det er korrekt forstået, at hvis der kunne klages over en foreløbig vurdering, så ville der skulle anvises fejl for minimum 20 procent, før vurderingen ændres.

Som jeg har slået fast, kan boligejerne ikke klage over de foreløbige vurderinger. Men hvis jeg hypotetisk skal svare, er det korte svar: Ja, det er korrekt. Klageadgangen ville i den situation alt andet lige skulle afspejle de gældende regler for klage over en endelig ejendomsvurdering, herunder usikkerheds-spændet på 20 procent, som også følger af loven.

Tak for ordet.