

Returadresse: Skatteforvaltningen, Nykøbingvej 76, 4990 Sakskøbing

Folketingets Ombudsmand
Gammeltorv 22

Danmark 1457 København K

Jura

Ny Østergade 11
4000 Roskilde

Telefon 72 22 16 16
Skat.dk

Jeres sagsnr.
Vores sagsnr. 23-1425653

13. oktober 2023

Udtalelse til Folketingets Ombudsmand om de foreløbige ejendomsvurderinger – jeres dok.nr. 23/04884-10/SH

Folketingets Ombudsmanden har ved brev af 22. september 2023 bedt Vurderingsstyrelsen om en udtalelse om de foreløbige ejendomsvurderinger for 2022. Folketingets Ombudsmand henviser til medieomtale af vurderingernes kvalitet, Skatteministeriets pressemeddelelse af 19. september 2023 om initiativer, som Vurderingsstyrelsen vil tage for at forbedre vurderingerne, samt til, at ombudsmanden har modtaget en række klager fra borgere over de foreløbige vurderinger.

I brevet oplyser Folketingets Ombudsmand, at han forstår, at vurderingsmetoden for de foreløbige vurderinger som udgangspunkt er den samme som for almindelige ejendomsvurderinger, men at de foreløbige vurderinger dog adskiller sig fra de almindelige vurderinger ved alene at blive foretaget på baggrund af en modelberegning af ejendomsværdien og grundværdien, der er baseret på registrerede data og foretages udelukkende via automatiske processer uden efterfølgende manuel behandling. Folketingets Ombudsmand henviser endvidere til, at han er bekendt med, at de almindelige regler om partshøring, begrundelse og klageadgang er fraveget, jf. ejendomsvurderingslovens §§ 89 b-d.

Nedenstående udtalelse er udarbejdet med udgangspunkt i de foreløbige ejendomsvurderinger, der har vurderingstermin pr. 1. januar 2022 (herefter foreløbige 2022-vurderinger), jf. Folketingets Ombudsmands høringsbrev.

Det bemærkes, at blandt de foreløbige vurderinger udstillet på vurderingsportalen den 12. september 2023 er der udover ejerboliger med vurderingstermin 1. januar 2022 også såkaldte blandede boliger, dvs. boliger, der indeholder både en ejerboligdel og en erhvervsdel, og som har vurderingstermin den 1. januar 2023. Vurderingsstyrelsen har forstået ombudsmandens henvendelse således, at den omhandler de foreløbige 2022-vurderinger. De foreløbige 2023-vurderinger indgår derfor alene i nedenstående redegørelse, idet omfang der er tale om blandede boliger.

Vurderingsstyrelsen kan indledningsvis oplyse, at styrelsen pr. 12. oktober 2023 har modtaget 10.315 skriftlige henvendelser fra borgere via styrelsens sædvanlige kontaktkanaler (fx borgerens skattemappe eller den digitale hovedpostkasse) på baggrund af de offentliggjorte foreløbige 2022-vurderinger, og at der er besvaret ca. 15.721 telefoniske henvendelser.

1. Processer og overvejelser forud for anvendelsen af modelberegning som grundlag for de foreløbige ejendomsvurderinger

Folketingets Ombudsmand anmoder på den ovennævnte baggrund Vurderingsstyrelsen om at redegøre for de processer og overvejelser, der i styrelsen er gået forud for anvendelsen af den nævnte modelberegning som grundlag for de foreløbige ejendomsvurderinger.

Vurderingsstyrelsen kan oplyse, at i forlængelse af forliget *Et nyt ejendomsvurderingssystem* fra 2016 indgik den daværende regering (Venstre, Liberal Alliance og Det Konservative Folkeparti), Socialdemokratiet, Dansk Folkeparti og Radikale Venstre i 2017 forliget *Tryghed om boligbeskatningen* om et nyt boligbeskatningssystem fra 2021. Som følge af den daværende regerings eftersyn af skattevæsenets it-problemer i efteråret 2019 blev boligskatteomlægningen udskudt fra 2021 til 2024. I 2020 indgik forligspartierne bag boligskatteforliget aftalen *Kompensation til boligejerne og fortsat tryghed om boligbeskatningen*.

Den nye ejendomsskattelov og følgeloven hertil, jf. lov nr. 678 af 3. juni 2023 (L 113) og lov nr. 679 af 3. juni 2023 (L 114), implementerer de sidste dele af de politiske forlig og aftaler, der siden 2016 er indgået på ejendomsskatteområdet, og medfører samlet set, at omlægningen af boligskattesystemet kan ske – som aftalt – fra 1. januar 2024.

Udsendelse af de første nye ejendomsvurderinger til ejerboliger (2020-vurderinger) begyndte i efteråret 2021 og udsendes i årene 2021-2024. Udsendelsen af de første nye ejendomsvurderinger til andre ejendomme (2021-vurderinger) forventes at ske i 2025. Det er endvidere forventningen, at udsendelsen af de almindelige 2022-vurderinger (ejerboliger) kan påbegyndes i 1. halvår 2025 og er færdigudsendt i løbet af 2025, og at udsendelsen af 2023-vurderingerne (andre ejendomme) påbegyndes efter udsendelsen af 2021-vurderingen.

Udsendelse af 2020-vurderingen er afgørende i forhold til tilbagebetalingen af 13,5 mia. kr. Når en boligejer modtager sin 2020-vurdering, modtager boligejeren – i tilfælde af, at vedkommende har betalt skat af en for høj vurdering i årene 2011-2020 – også et tilbud om kompensation efter tilbagebetalingsordningen.

I indkomståret 2024 udgøres beregningsgrundlaget for ejendomsskatterne som udgangspunkt for ejerboliger af en 2022-vurdering og for andre ejendomme af en 2023-vurdering. Det er således forudsat i forbindelse med de politiske aftaler om de nye ejendomsskatter mv., at 2022- og 2023-vurderingerne skal lægges til grund for ejendomsskatterne i omlægningsåret (2024), herunder fx for beregning af skatterabat, moderniseret stigningsbegrænsning, indefrysningensordning mv. Det har af denne grund været afgørende, at alle ejerboliger senest i efteråret 2023 skulle have en 2022-vurdering, som kunne indgå i forskudsopgørelsen for 2024 og lægges til grund for boligskatteomlægningen den 1. januar 2024. Det har dog med ovennævnte udsendelsesplan stået klart, at udsendelsen af de almindelige 2022-vurderinger ikke ville ske tids nok til at opfylde dette formål.

I indkomstårene 2021-2023 udgøres beregningsgrundlaget for ejendomsskatterne som udgangspunkt for ejerboliger af en 2020-vurdering og for andre ejendomme af en 2021-vurdering. For langt de flestes vedkommende opkræves der dog – som følge af, at udsendelsen af 2020-vurderinger først er afsluttet i 2024 – foreløbige skatter med udgangspunkt i bl.a. de historiske 2011-vurderinger. Ejendomsværdiskattestoppet, stigningsbegrænsningen for grundskyld og den midlertidige indefrysningensordning for grundskyld har samlet set begrænset størrelsen af de eventuelle restskatter, der opstår, når 2020-/2021-vurderinger er udsendt, og ejendomsskatten efterreguleres.

Med boligskatteomlægningen i 2024 bliver disse ordninger ophævet. I stedet indføres bl.a. nye, lavere skattesatser, som er tilpasset de nye, højere vurderinger. Hvis alle ejerboliger ikke i 2023 har en vurdering, der afspejler prisniveauet i henholdsvis 2022, og som kan danne grundlag for omlægningen i 2024, ville langt de fleste ejendomme fra 1. januar 2024 foreløbigt skulle opkræves ejendomsskat på baggrund af en historisk – typisk langt lavere – vurdering. Dette ville indebære stor risiko for, at ejerne vil kunne opleve store restskatter, når de almindelige 2022-vurderinger udsendes.

Med de foreløbige 2022-vurderinger sikres således et foreløbigt beregningsgrundlag, der ligger så tæt på det endelige beskatningsgrundlag som muligt, så forskellen mellem den foreløbige og den endelige skat reduceres mest muligt.

De foreløbige 2022-vurderinger udgør således et midlertidigt beregningsgrundlag for ejendomsskatter af ejerboliger, indtil de almindelige 2022-vurderinger foreligger. I den sammenhæng skal det pointeres, at de eksisterende boligskatte er blevet opkrævet på baggrund af videreførte vurderinger fra 2012/2013, og hvor klageadgangen for ejerboliger har været udskudt indtil udsendelsen af 2020-vurderingen.

Vurderingsmetoden for de foreløbige vurderinger er som udgangspunkt den samme som for almindelige vurderinger. Det betyder bl.a., at de foreløbige vurderinger er udarbejdet via de samme modeller til beregning af ejendomsværdi og grundværdi som de almindelige ejendomsvurderinger. De foreløbige vurderinger adskiller sig dog bl.a. fra de almindelige vurderinger, ved at de alene er foretaget på baggrund af den indledende modelberegning af ejendomsværdien og grundværdien, der af hen-

syn til automatiseringen alene baseres på registrerede oplysninger, mens der ikke er foretaget de efterfølgende manuelle kontroller eller andet manuelt arbejde, som gennemføres ved almindelige vurderinger. Processen for de foreløbige vurderinger er altså ikke så omfattende som for de almindelige vurderinger.

Det var således en forudsætning ved indførelsen af de foreløbige vurderinger, at nogle ejere ville opleve, at den foreløbige vurdering ikke ville svare til den almindelige vurdering. Det var forventningen, at den foreløbige vurdering for hovedparten af ejendommene ville svare omtrent til den almindelige vurdering, og at eventuelle afvigelser for hovedparten ville ligge inden for den almindelige skønsusikkerhed på +/- 20 pct.

De foreløbige erfaringer ud fra et mindre antal ejendomme viste således, at der for ca. 25-30 pct. af de almindelige 2020-vurderinger sker ændringer i forhold til modelberegningen som følge af manuel sagsbehandling, hvoraf ca. 3-5 pct. ændres i opadgående retning på enten ejendomsværdi eller grundværdi eller begge dele. En stor del af ændringerne var begrænsede, men det kunne samtidig konstateres, at der ville være ejendomsejere, der vil opleve større ændringer fra deres foreløbige vurdering til deres almindelige vurdering, når den manuelle sagsbehandling er gennemført. Antallet af manuelle opgaver til de almindelige 2022-vurderinger forventedes dengang – og forventes fortsat - at være lavere, da mange opgaver kun skal laves en gang og således allerede er foretaget i forbindelse med de almindelige 2020-vurderinger.

De foreløbige vurderinger adskiller sig derudover fra de almindelige vurderinger, ved at de foreløbige vurderinger er foretaget uden partshøring – og dermed også uden brug af den særlige deklarationsprocedure – og ikke kan påklages. I stedet vil der ske partsinddragelse og være klageadgang i forbindelse med de almindelige 2022-vurderinger. Endvidere er de foreløbige vurderinger ikke meddelt ejerne individuelt og direkte. Resultatet af de foreløbige vurderinger er i stedet offentliggjort den 12. september 2023 på Vurderingsportalen uden at være ledsaget af en begrundelse. Ejerne har dog forud for offentliggørelsen modtaget en meddelelse via Digital Post om, at offentliggørelsen ville ske, herunder en generel vejledning samt en henvisning til Vurderingsportalen. Derudover vil ejerne blive meddelt beskatningsgrundlaget på baggrund af den foreløbige vurdering på henholdsvis forskudsopgørelsen og på skattekontoen.

Samlet set har de foreløbige vurderinger kunnet laves med begrænsede administrative omkostninger og et begrænset ressourcetræk i Vurderingsstyrelsen. Ressourcerne er i stedet brugt på at understøtte, at den resterende del af 2020-vurderingerne kan udsendes, samt at de endelige 2021-, 2022- og 2023-vurderinger fortsat kan udsendes efter de udmeldte tidsplaner.

2. Datakvalitet og kvalitetssikring af modellen

Ombudsmanden beder også Vurderingsstyrelsen om at komme ind på sin vurdering af kvaliteten af registreret data, der anvendes i modelberegningen, samt på styrelsens kvalitetssikring af modellen som grundlag for de foreløbige vurderinger.

2.1. Kvaliteten af data om ejerboliger

De foreløbige vurderinger er som udgangspunkt udarbejdet på baggrund af de samme datakilder som de almindelige vurderinger, herunder BBR-data, salgsdata, plandata, geografiske data (fx afstand til veje eller vand) samt øvrige data om ejendommens faktiske forhold ved vurderingsterminen.

Der er dog en række faktiske forhold, som man i udarbejdelsen af de foreløbige vurderinger er fritaget for at tage højde for, da de forudsætter manuel håndtering, fx fejl i BBR-data, plangrundlaget, tinglyste servitutter mv.

I processen med at danne beskatningsgrundlaget er de modelberegnedede grund- og ejendomsværdier suppleret maskinelt, hvor det er muligt, med data fra tidligere vurderinger eller supplerende data. Det vedrører fx information om, hvorvidt en ejendom er helt eller delvist fritaget for grundskyld eller helt eller delvist undtaget for vurdering. Dette gøres for at sikre at beregningen af beskatningen på baggrund af de foreløbige vurderinger sker så korrekt som muligt.

Før udarbejdelsen af de foreløbige vurderinger er der gennemført en analyse af kvaliteten af de data, der ligger til grund for de maskinelt udarbejdede vurderinger. Det er vurderet, at data (herunder BBR-data, salgsdata og plandata) har en tilstrækkelig kvalitet til, at der kan udarbejdes vurderinger på alle hovedsegmenter (parcel/rækkehuse, etageejerslejligheder, fritidsboliger og modelunderstøttede vurderinger af øvrige ejendomme). Analyser på baggrund af tilgængelige markedsdata viser herudover, at de maskinelt udarbejdede vurderinger på aggregeret niveau udviser det forventede niveau. Det indikerer, at der ikke er systematiske problemer med datakvaliteten, og at vurderingerne overordnet rammer vurderingsnormen.

Datagrundlaget for de foreløbige 2022-vurderinger er baseret på data pr. vurderingsterminen (dvs. 1. januar 2022), jf. dog de særlige regler for nyopståede ejendomme pr. 1. januar 2023 i ejendomsvurderingsloven § 89 b.

Vurderingsmodellerne benyttet til de foreløbige vurderinger bygger på vurderingsmodeller til de almindelige vurderinger, jf. afsnit 1. For de ejendomssegmenter, hvor vurderingsmodellen er færdigudviklet og taget i brug, anvender man således den samme model som til de almindelige vurderinger.

2.2. Kvalitetssikring af modellen

For at sikre kvaliteten af de foreløbige vurderinger er der udført en række tests og kvalitetsforbedrende tiltag. De foreløbige vurderinger er udarbejdet i en iterativ proces i løbet af 2022 og 2023, hvor kvaliteten løbende er forbedret på baggrund af bl.a. nedenstående kvalitetssikringsaktiviteter. Aktiviteterne bygger på erfaringer fra kvalitetssikring ved udarbejdelse af de almindelige vurderinger og omfatter:

- *Kontrol af inputdata:* I forbindelse med de fortløbende iterationer af modelkørsler er der udarbejdet maskinel kontrol af inputdata for at sikre kvaliteten af datapunkter, som er nødvendige for korrekt modelkørsel. Fokus har særligt været på mulige datamangler, der tidligere har resulteret i modelstop og misvisende vurderinger.

- *Tilpasning af modelkørslen:* Vurderingsmodellen er ifm. med udarbejdelsen af de foreløbige vurderinger løbende tilpasset udvalgte steder for at forbedre de foreløbige vurderingers træfsikkerhed og kompensere for den manglende manuelle sagsbehandling. I tillæg hertil er de foreløbige vurderinger korrigeret med evt. tillæg eller nedslag fra de almindelige 2020-vurderinger. Det følger af ejendomsvurderingsloven, at tillæg og nedslag, som i en endelig 2020-vurdering var givet den 2. januar 2022, dvs. på det tidspunkt, hvor data til de foreløbige 2022-vurderinger er trukket, skal medtages i den foreløbige vurdering. Derudover har Vurderingsstyrelsen kunnet videreføre tillæg og nedslag, der er givet i en endelig 2020-vurdering efter denne dato og frem til maj 2023. I det tidsrum blev der udsendt vurderingsmeddelelser for ca. 100.000 ejendomme, og i den forbindelse blev der videreført ca. 36.600 tillæg og nedslag til de foreløbige 2022-vurderinger.
- *Manuelle kvalitetskontroller:* Der er foretaget manuel kvalitetskontrol for overordnede ejendomsuljer og på udvalgte stikprøver med erfaringsmæssigt særligt problematiske ejendomsstyper og outliers (vurderinger, der fx afviger væsentligt fra normalen).
- *Statistisk korrektion af modeloutput:* Der er løbende udført identifikation og korrektion af outliers baseret på en række prædefinerede statistiske metoder og kontroltyper, herunder ejendomsværdi/m², grundværdi/m², modeljusteringer samt kombinationer af disse.

Herudover er der gennemført en teststrække, der sikrer dataintegriteten gennem systemkæden fra den maskinelt udarbejdede vurdering og frem til beskatningssystemerne. Teststrækken sikrer, at de mange datapunkter tilknyttet en vurdering er sammenhængende for alle ejendomme, så der kan udarbejdes korrekte skatteberegninger i både de gamle beskatningssystemer samt de nye beskatningssystemer udviklet ifm. implementeringen af boligskatteforliget af 2017.

2.3. Særlig udfordring

Det bemærkes, at ejerne af ca. 50.000 ejendomme ikke aktuelt uden yderligere aktiviteter kan modtage en korrekt beregnet ejendomsværdiskat på baggrund af den foreløbige vurdering. Problemet er isoleret set ikke knyttet til den foreløbige vurdering, men samspillet i Skatteforvaltningens it-systemer mellem nye og gamle vurderinger, samt nye og gamle beskatningsregler. Der pågår aktuelt et omfattende arbejde med at sikre, at problemstillingen er håndteret forud for offentliggørelsen af forskudsopgørelsen. Der er indlånt et større antal medarbejdere fra Skattestyrelsen til sikring af, at dette arbejde udføres rettidigt, og det dermed sikres, at ejendomssejere opkræves retvisende ejendomsskatter fra begyndelsen af skatteåret 2024.

3. Ændring af foreløbige ejendomsvurderinger

Folketingets Ombudsmand oplyser endvidere, at han forstår, at der har været forudsat at være tilfælde, hvor ejeren af en ejendom skal kunne kontakte myndighederne og få rettet den foreløbige ejendomsvurdering.

Folketingets Ombudsmand beder i den forbindelse Vurderingsstyrelsen om at redegøre for, i hvilke tilfælde myndighederne har forudsat, at der vil kunne være et behov for, at en ejer kan henvende sig og få ændret en foreløbig vurdering.

Som nævnt i afsnit 1 er det ved indførelsen af de foreløbige vurderinger forventningen, at de kun i mindre omfang vil adskille sig fra de almindelige 2022-vurderinger. Herudover er der med den nye ejendomsskattelov indført en skatterabat for ejendomsværdiskat og grundskyld og en moderniseret stigningsbegrænsningsregel for grundskyld. I praksis betyder det, at boligejere, der har overtaget deres ejendom den 31. december 2023, vil opleve at de maksimalt skal betale det samme i skat i 2024 efter den nye ejendomsskattelov, som de ville have betalt efter de tidligere ejendomsbeskatningsregler. For andre ejere end ejere af ejerboliger vil en moderniseret stigningsbegrænsning betyde, at eventuelle skattestigninger indføres gradvist. Denne sikkerhed gælder, uanset at det er de foreløbige 2022-vurderinger, der midlertidigt udgør beregningsgrundlaget for ejendomsskatterne.

3.1. Særordningen

Det var dog i forbindelse med indførelsen af de foreløbige vurderinger anerkendt, at der på trods af ovenstående kunne være tilfælde, hvor en foreløbig vurdering, der afviger væsentligt fra den (forventede) almindelige 2022-vurdering, ville kunne have økonomisk betydning for ejendoms ejeren.

Der blev derfor indført særlige regler herfor:

For så vidt angår tilfælde, hvor en ejer ønsker at sælge en ejendom, vil en for høj foreløbig 2022-vurdering af ejendommen midlertidigt indebære for høje ejendomsskatter for køberen, hvilket muligvis vil kunne besværliggøre salg af ejendommen. I sådanne tilfælde fremgår det af loven, at ejeren kan kontakte Vurderingsstyrelsen og få rettet den foreløbige vurdering, så det i stedet er den forventede overdragelsessum (tilbage regnet til 2022-niveau) som vurderet af pågældende ejendomsmægler, der anvendes som foreløbigt beskatningsgrundlag. Vurderingsstyrelsen har pr. 12. oktober 2023 modtaget 1.192 anmodninger om genoptagelse af en foreløbig vurdering på baggrund af salg. Heraf er 1.007 sager om salg håndteret pr. 12. oktober 2023.

Hvis den endelige salgspris efterfølgende måtte afvige fra ejendomsmæglerens vurdering, kan køberen tilsvarende kontakte Vurderingsstyrelsen og få rettet den foreløbige vurdering til at være salgsprisen (tilbage regnet til 2022-niveau). Vurderingsstyrelsen har pr. 12. oktober 2023 modtaget 301 anmodninger om genoptagelse af en foreløbig vurdering på baggrund af køb.

Både ved køb og salg kan den foreløbige vurdering ændres, hvis den forventede eller aftalte overdragelsessum efter tilbageregning afviger med mere end 20 pct. fra

den foreløbige vurdering. Dette gælder dog kun ejendomsværdi, da det er den, der afspejles i vurderings-/salgsprisen. Vurderingsstyrelsen foretager dog skønsmæssigt en tilsvarende ændring af den ansatte grundværdi i den foreløbige vurdering, så denne ændres tilsvarende. I de tilfælde, hvor ejendomsværdien er retvisende, men grundværdien er forkert, har Vurderingsstyrelsen mulighed for særskilt at ændre grundværdien, jf. nedenfor om revision.

For så vidt angår tilfælde, hvor en ejendom har ændret sig i en sådan grad, at den opfylder betingelserne for omvurdering pr. 1. januar 2024 eller 1. januar 2025, kan de foreløbige 2022-vurderinger ikke tage højde for ændringerne. Ligeledes kan de foreløbige vurderinger for ejerboliger ikke tage højde for sådanne ændringer, der er indtrådt i perioden fra og med den 2. januar 2022 til og med den 1. januar 2023, og som gør, at ejendommen burde være omvurderet pr. 1. januar 2023. Derfor kan fysiske personer, der ejer visse ejerboliger mv., i disse tilfælde kontakte Vurderingsstyrelsen og frit få ændret det foreløbige beskatningsgrundlag. Det vil således stå ejendomssejeren frit for at ændre den foreløbige 2022-vurdering og dermed det foreløbige beskatningsgrundlag. Vurderingsstyrelsen har pr. 12. oktober 2023 modtaget 198 anmodninger om genoptagelse af en foreløbig vurdering på baggrund af omvurdering.

For så vidt angår ejendomme, der er helt eller delvis undtaget fra vurdering efter ejendomsvurderingslovens § 9 eller forbigået ved den seneste gældende vurdering (fx visse bygninger på fremmed grund), kan ejeren kontakte Vurderingsstyrelsen og frit få ændret den foreløbige vurdering, hvis undtagelsen ikke er afspejlet korrekt i den foreløbige 2022-vurdering. For så vidt angår ejendomme, der er helt eller delvis fritaget for grundskyld efter §§ 5 eller 7 i den nye ejendomsskattelov (fx fredede ejendomme), kan ejeren ligeledes kontakte Vurderingsstyrelsen og frit få ændret det foreløbige beskatningsgrundlag. Vurderingsstyrelsen har pr. 12. oktober 2023 modtaget 22 anmodninger om genoptagelse af en foreløbig vurdering på baggrund af fritagelse for vurdering og 103 anmodninger på baggrund af fritagelse for grundskyld.

I de tilfælde, hvor et vurderingsankenævn, skatteankesforvaltningen, Landsskatteretten eller en domstol har ændret grundværdiansættelsen for ejendommen, så grundværdien i en vurdering pr. 1. januar 2022 eller pr. 1. januar 2023 skal fastsættes efter ejendomsvurderingslovens § 21 a, kan ejeren anmode Vurderingsstyrelsen om, at en foreløbig vurdering ændres, så grundværdien fastsættes efter § 21 a. Vurderingsstyrelsen har pr. 12. oktober 2023 modtaget 50 anmodninger om genoptagelse af en foreløbig vurdering på baggrund af en afgørelse fra en højere instans.

Hertil kommer 8.301 opnoterede sager i telefonvejledningen, hvor borgeren ikke umiddelbart opfylder kriterierne i særordningen, men hvor borgeren mener, at vurderingen afviger markant. Disse sager vil blive gennemgået hurtigst muligt.

3.2. Revision af egen drift

Vurderingsstyrelsen har derudover en hjemmel til af egen drift at foretage revision af foreløbige vurderinger. Den reviderede vurdering vil fortsat være en foreløbig vurdering, da der bl.a. ikke vil blive udsendt deklarationsmeddelelse mv. i forbindelse med den reviderede vurdering.

Adgangen til revision omfatter ifølge bemærkningerne til bestemmelsen bl.a. tilfælde, hvor en større mængde vurderinger viser sig at være fejlbehæftede (fx på grund af datafejl eller fejl i særlige grupper af ejendomme), og tilfælde, hvor enkelte ejendomme har fejl i beregningen (fx ved fejl eller problemer med data i forhold til den enkelte ejendom). Der vil alene i forbindelse med revisionen blive korrigeret i modelberegningen, og der vil således ikke blive foretaget fx en manuel vurdering svarende til processen for de almindelige vurderinger.

3.3. Vurderingsstyrelsens behandling af sager om revision af egen drift

Vurderingsstyrelsen er ved at fastlægge kriterierne for, hvornår Vurderingsstyrelsen af egen drift retter meget skæve foreløbige vurderinger. Når kriterierne er endeligt fastlagt, vil Vurderingsstyrelsen anvende disse kriterier på alle foreløbige 2022-vurderinger.

Som led i fastlæggelsen af kriterierne er Vurderingsstyrelsen i gang med at analysere de ca. 87.000 offentliggjorte foreløbige vurderinger (både egentlige ejerboliger samt blandede ejendomme med ejerbolig og erhvervsformål), hvor grundværdien er højere end ejendomsværdien. Det er Vurderingsstyrelsens umiddelbare vurdering, at størstedelen af de meget skæve vurderinger vil tilhøre denne gruppe af ejendomme. Det skal dog bemærkes, at det ikke nødvendigvis er en fejl, at grundværdien overstiger ejendomsværdien, men for egentlige ejerboliger vil det dog være det klare udgangspunkt.

Den analyse, som Vurderingsstyrelsen har igangsat, skal dog også afdække, om der er andre typer af meget skæve vurderinger end dem, hvor grundværdien er markant højere end ejendomsværdien.

I og med at analysearbejdet stadig er i en indledende fase, er det ikke muligt at give et nærmere svar på, hvornår der vil være tale om en meget skæv vurdering, men der vil hovedsageligt blive skelet til værdien i kroner og øre.

Det kan dog bemærkes, at analysen blev påbegyndt for 100 af de ejerboliger, hvor grundværdien markant overstiger ejendomsværdien, og hvor forskellen er i den højeste ende. I de fleste sager er der tale om, at datagrundlaget for modelberegningerne ikke korrekt afspejler det underliggende plangrundlag, eller at der foreligger datafejl. Det må dog formodes, at færre vil blive ændret af egen drift, efterhånden som værdierne bliver lavere.

Det skal understreges, at selv hvis boligejeren ikke får ændret sin foreløbige vurdering, og den efterfølgende måtte vise sig at være for høj, vil boligejeren være beskyttet af skatterabatten.

4. Vejledning af ejendomsejerne

Folketingets Ombudsmand anmoder endvidere Vurderingsstyrelsen om at redegøre for sin vejledning og eventuelle andre tiltag, der i den forbindelse har været iværksat over for ejendomsejerne.

Vurderingsstyrelsen har primært vejledt boligejerne på vurderingsportalen.dk i direkte tilknytning til visningen af de foreløbige 2022-vurderinger. Derudover har styrelsen været i dialog med centrale interessenter, som har videreformidlet information om særordningerne. Vurderingsstyrelsen har desuden sikret, at der i telefonvejledningen er givet samme information, som fremgår på Vurderingsportalen, herunder at der via forskellige speaks ved kø i telefonslusen er henvist til forskellige emner på Vurderingsportalen. Endelig har Vurderingsstyrelsen oprettet en facebookkanal, hvor styrelsen har svaret på boligejernes spørgsmål og postet flere opslag om ændringsmulighederne.

4.1 Vejledning på Vurderingsportalen

Vejledning om klage- og ændringsmuligheder er primært centreret omkring den side, hvor boligejer kan finde sin foreløbige vurdering. På siden er det angivet, at boligejerne, som anført ovenfor under afsnit 1 og 3 ikke kan klage over den foreløbige vurdering, men at de får mulighed for at gøre indsigelse og klage, når de modtager den endelige 2022-vurdering. Der henvises endvidere særligt til, at der er mulighed for at få ændret den foreløbige vurdering i særlige tilfælde:

”Din klagemulighed åbner først, når du får den endelige vurdering. Men der er en særlig mulighed for at få ændret den foreløbige vurdering ved køb, salg, nybyg, større ombygninger eller andre ændringer, der giver grundlag for en omvurdering. Du kan også få ændret din foreløbige vurdering, hvis du kan dokumentere, at der er en årsag til hel eller delvis fritagelse fra grundskyld eller undtagelse fra vurdering. Eller hvis du kan dokumentere, at en højere instans – fx en domstol – har fastsat din grundværdi til en bestemt størrelse.”

Herfra henvises til undersider, hvor klage- og ændringsmulighederne uddybes. I selve søgeresultatet, hvor boligejer ser sin vurdering, henvises til en FAQ om foreløbige vurderinger, herunder klage- og ændringsmulighederne. Derudover oplyses telefonnummeret til Vurderingsstyrelsens support. Øverst på Vurderingsportalens kontaktside henvises også til FAQ'en om foreløbige vurderinger, ligesom der på forsiden af Vurderingsportalen er lavet en særlig fremhævelse af ændringsmulighederne i forbindelse med køb/salg.

Se nærmere i den samlede vejledningsindsats på Vurderingsportalen i bilag 1

”Den foreløbige vurdering - vejledning om klage- og ændringsmuligheder på vurderingsportalen.dk.”

5. Behandling af henvendelse fra ejendomsjere

Folketingets Ombudsmand beder desuden Vurderingsstyrelsen oplyse, hvilke forholdsregler myndighederne har taget for at kunne behandle henvendelser fra ejendomsjere om ændringer af den foreløbige vurdering, herunder den forventede sagsbehandlingstid for styrelsens besvarelse af sådanne henvendelser.

Vurderingsstyrelsen har forudsat, at de foreløbige 2022-vurderinger ville medføre, at en række boligejere ville tage telefonisk og skriftligt kontakt til Vurderingsstyrelsen, og at denne kontakt efterfølgende ville indebære manuel sagsbehandling. På den baggrund udarbejdede Vurderingsstyrelsen i februar 2023 et skøn over det for-

ventede antal henvendelser samt estimerede gennemløbstiden i de situationer, hvor en boligejer har mulighed for at få ændret en foreløbig 2022-vurdering. Hensigten hermed var at kunne ressourceestimere og allokere årsværk til sagsbehandling og opgaveløsning for perioden 2023-2025.

Ressourceforbruget og det forventede antal henvendelser, som løbende er blevet genbesøgt, dækker navnlig over salgs- og købsituationer, som med en vis usikkerhed blev vurderet til at udgøre mere end halvdelen af de forventede henvendelser i perioden.

Udover ressourceallokering er der arbejdet med en række initiativer på tværs af Vurderingsstyrelsen for at klargøre udstilling af de foreløbige 2022-vurderinger og behandle henvendelser fra boligejerne:

- For at procesoptimere sagsbehandlingen og lette borgerrejsen er der implementeret en automatiseret webblanketløsning til anmodning om ændring af den foreløbige 2022-vurdering på Vurderingsportalen, jf. særordningen.
- Der er løbende arbejdet med udvikling og kvalitetssikring i form af udarbejdelse af vejledninger, undervisning, kompetenceudvikling og opfølgning på opgaveløsningen i driften i Vurderingsstyrelsen.
- Måltrettet kommunikation og vejledning til boligejerne, jf. afsnit 4.

6. De iværksatte initiativer

Endelig anmoder Folketingets ombudsmand om en redegørelse for de initiativer, der nu vil blive iværksat på området, herunder den forventede sagsbehandlingstid for styrelsens besvarelse af henvendelser fra ejendomsjere om foreløbige ejendomsvurderinger.

Vurderingsstyrelsen har igangsat en række tiltag for at hjælpe og informere boligejerne:

- I samarbejde med Skattestyrelsen er Vurderingsstyrelsens telefoniske vejledning suppleret med medarbejdere udlånt af Skattestyrelsen. Alt afhængigt af tidspunkt er 80-100 medarbejdere p.t. dedikeret til telefonisk vejledning.
- Vurderingsstyrelsen har etableret en taskforce, der skal hjælpe de borgere, der skal købe eller sælge en ejendom, og som derfor har brug for at få justeret den foreløbige 2022-vurdering. Der er tale om en fokuseret indsats, som i et fast track skal sikre hurtig sagsbehandling. Det er Vurderingsstyrelsens målsætning at kunne holde en sagsbehandlingstid på 14 dage i salgssituationer.
- Vurderingsstyrelsen har etableret en særlig enhed, der skal analysere de meget skæve vurderinger, der bl.a. har været omtalt i pressen, og hvor grundværdien er markant højere end ejendomsværdien, jf. afsnit 3.3. Pr. 12. oktober 2023 har den særlige enhed gennemgået 4.415 sager med de mest skæve vurderinger, hvor grundværdien er markant større end ejendomsværdien, herunder om der foreligger åbenlyse fejl. I de fleste tilfælde er der tale om,

at datagrundlaget for modelberegningerne ikke korrekt afspejler det underliggende plangrundlag, eller at der foreligger datafejl, jf. afsnit 3. Vurderingsstyrelsen prioriterer det meget højt at få håndteret de konkrete sager, herunder at kommunikere til den enkelte boligejer, hurtigst muligt.

- Vurderingsstyrelsens analyseenhed har særligt fokus på at afdække eventuelle øvrige fejl, der kan give anledning til rettelser, herunder i forhold til ejendomme, hvor der kan være datamæssige uhensigtsmæssigheder. Det undersøges videre, hvilke muligheder der er for at udsøge og evt. ændre andre foreløbige 2022-vurderinger, fx nye huse i dyre områder, der er vurderet for højt, samt hvad de afledte administrative konsekvenser heraf vil være.

Venlig hilsen

Charlotte Lauritsen
Underdirektør

Bilag: Den foreløbige vurdering – vejledning om klage- og ændringsmuligheder på vurderingsportalen.dk

[Forsiden](#)

- Henvisning til side om foreløbig vurdering med info om den særlige mulighed for at få ændret den foreløbige vurdering (1)
- Aktuelt-artikler, herunder artikel om mulighed for ændring ved køb/salg. Publiceret 16. sept. (2)
- Henvisning til FAQ øverst på kontaktsiden (3)

Vurderingsportalen

Ejendomsvurdering og boligskat

Forstå din offentlige ejendomsvurdering, og se, hvad den betyder for din boligskat.

Lavere boligskat for 4 ud af 5 - trods højere vurderinger

I 2024 skal boligsejere betale skat af en forhøjet vurdering. De fleste vil opleve, at den er højere end tidligere vurderinger. Men boligskatterne bliver ikke med til Lavere skattesatser betyder lavere skat for 4 ud af 5 boligsejere. Den sidste fordel er for en størstedel. Se, hvad der sker, hvis du bor...

Nye boligskatteregler 2024 >

Genveje

- 1** Se din foreløbige vurdering
I 2024 skal du betale boligskat af en 2024 vurdering. Men skal du betale lavere skat end tidligere vurderinger, skal du se, hvad det betyder for din boligskat.
- Nye boligskatteregler fra 2024
Den 1. januar 2024 får du nye boligskatteregler. De betyder, at boligskatterne bliver lavere for 4 ud af 5 boligsejere. Men for en størstedel bliver det ikke så enkelt. Se, hvad der sker, hvis du bor...
- Boligskat
Du betaler boligskat af den offentlige vurdering af din bolig. Den er højere end tidligere vurderinger. Men boligskatterne bliver lavere for 4 ud af 5 boligsejere. Den sidste fordel er for en størstedel. Se, hvad det betyder for din boligskat.
- Ejendomsvurdering
I 2024 skal du betale boligskat af en 2024 vurdering. Men skal du betale lavere skat end tidligere vurderinger, skal du se, hvad det betyder for din boligskat.

Aktuelt

- 2** Hvordan kan grundværdien være højere end ejendomsværdien?
Mange har undret sig over, at deres ejendomsvurdering kan være lavere end deres grundværdi. Det kan skyldes...
- Du kan få ændret din foreløbige vurdering ved køb og salg
Hvis du vil sælge din bolig, kan du få ændret din foreløbige vurdering. Det betyder, at du kan få lavere skat...
- Nu kan du se din foreløbige ejendomsvurdering for 2022
I 2022 skal du betale boligskat af en 2022 vurdering. Men skal du betale lavere skat end tidligere vurderinger, skal du se, hvad det betyder for din boligskat.

[Side om foreløbig vurdering med info om ændringsmuligheder](#)

(1) linker til denne

Foreløbig ejendomsvurdering

I 2024 skal du betale boligskat af en offentlig ejendomsvurdering for 2022. Men den er ikke klar. Derfor betaler du i første omgang skat af en foreløbig vurdering. Se din foreløbige vurdering her på siden.

Problemer

De fleste ejendomme er vurderet, men der er stadig nogle ejendomme, som ikke er vurderet. Hvis du er en af dem, kan du se din vurdering her.

Lovene skæftesker betyder, at du kan få et skattefradrag for 4 ud af 5 boligsatte - altså faktisk vurderingen!

Jagt skattefradrag giver du også mulighed for den sidste kategori.

Søg på adresse for at finde foreløbig vurdering

Klagemulighed, når du får din endelige vurdering

Du kan ikke klage over din foreløbige vurdering. Men du kan klage over den endelige vurdering, når den kommer. Inden du får den endelige vurdering, får du også mulighed for at tjekke de data, som den bygger på. Hvis der er fejl, kan du give os besked.

Særlig mulighed for ændring af den foreløbige vurdering

Din klagemulighed åbner først, når du får den endelige vurdering. Men der er en særlig mulighed for at få ændret den foreløbige vurdering ved køb, salg, nybyg, større ombygninger eller andre ændringer, der giver grundlag for en omvurdering.

Du kan også få ændret din foreløbige vurdering, hvis du kan dokumentere, at der er en årsag til hel eller delvis fritagelse fra grundskyld eller undtagelse fra vurdering. Eller hvis du kan dokumentere, at en højere instans - fx en domstol - har fastsat din grundværdi til en bestemt størrelse.

Læs mere om boligskat og foreløbige vurderinger

Læs mere om den særlige mulighed for at få ændret den foreløbige vurdering

Arrenakkevej 11

3300 Frederiksværk

Foreløbig vurdering

Dette er den foreløbige vurdering, som boligskatten for 2024 beregnes ud fra. Når den endelige vurdering er klar, bliver boligskatterne genberegnet og efterreguleret.

Ejendomsværdien bruger vi til at beregne din ejendomsværdiskat, og grundværdien bruger vi til at beregne din grundskyld (ejendomsskat). Inden skatterne beregnes, trækker vi 20 % fra din vurdering.

Har du spørgsmål til din foreløbige vurdering, kan du læse [svarene på de oftest stillede spørgsmål](#). Du kan også ringe til os på 72 22 27 72.

- ① Hvad betyder din foreløbige vurdering for skatten i 2024?
- ① Hvordan beregnes den foreløbige vurdering?
- ① Kan du klage over din foreløbige vurdering?
- ① Ejer du en ejendom med 2 boligenheder? Læs her!

Ejendommens id-oplysninger

Ejendomsværdi

4.514.000 kr.

Grundværdi

2.118.000 kr.

På søgeresultatsiden:

- a) Tydelig markering af telefonnummer
- b) Link til underside med FAQ, hvoraf to spørgsmål/svar handler om muligheden for ændring af den foreløbige vurdering. FAQ er trukket ind flere steder, herunder øverst på kontaktsiden (se afsnit 3)
- c) Spørgsmål/svar om klagemulighed

Ændring af den foreløbige vurdering

Du kan ikke klage over den foreløbige vurdering. Men der er mulighed for at ændre vurderingen i helt særlige tilfælde.

I 2024 skal du betale boligskat af den offentlige ejendomsvurdering for 2022 – eller i enkelte tilfælde en ejendomsvurdering for 2023. Men de er ikke klar. Derfor betaler du i første omgang en foreløbig skat af en foreløbig vurdering. Når den endelige vurdering kommer, bliver boligskatten genberegnet og efterreguleret.

For de fleste ejendomme vil der ikke være væsentlig forskel på den foreløbige og den endelige vurdering. Men ved køb, salg, nybyg, ombygning og andre større ændringer kan der være brug for at justere den foreløbige vurdering, så den afspejler udbudsprisen, handelsprisen eller den nye værdi af ejendommen efter nybyg, ombygning og andre større ændringer.

Derfor kan du få ændret den foreløbige vurdering i disse særlige situationer. Du kan også få ændret den foreløbige vurdering, hvis du kan dokumentere, at der er en årsag til fritagelse fra grundskyld eller undtagelse fra vurdering. Eller hvis en højere instans – fx en domstol – har fastsat din grundværdi til en bestemt størrelse.

Salg	∨
Køb	∨
Nybyg, ombygning og andre større ændringer, der giver grundlag for en omvurdering	∨
Fritagelse fra grundskyld eller undtagelse fra vurdering	∨
Grundværdi fastsat af domstol eller anden højere instans	∨

Stadig en foreløbig vurdering

Når de nye værdier er registeret, vil din foreløbige boligskat for 2024 blive genberegnet. Der er dog fortsat tale om en foreløbig vurdering og et foreløbigt beskatningsgrundlag, som genberegnes og efterreguleres, når den endelige vurdering kommer.

Se, hvad der sker hvornår, og læs mere om efterregulering >

Akkordeons foldet ud

Salg

Hvis den foreløbige vurdering er for høj, vil udgifterne til boligskat se højere ud, end de faktisk bliver, når den endelige vurdering kommer. Det kan besværliggøre et salg. Hvis du vil sælge din bolig, kan du derfor få ændret den foreløbige vurdering, så den svarer til udbudsprisen omregnet til 2022-niveau. Det er den pris, som ejendommen ville have haft, hvis den var sat til salg den 1. januar 2022.

Enkelte boliger vurderes i 2023. Hvis det gælder din bolig, skal udbudsprisen tilbageindekseres til 2023-niveau.

Ejendomsværdien kan kun ændres, hvis den er 20 % højere eller lavere end udbudsprisen

Ejendomsværdien i din foreløbige vurdering kan ændres, hvis den er 20 % højere eller lavere end den omregnede udbudspris – altså udbudsprisen i 2022-niveau. Hvis denne betingelse er opfyldt, vil grundværdien samtidig blive ændret. Vurderingsstyrelsen vil fastsætte en ny foreløbig grundværdi.

Grundværdien kan ændres, hvis den er åbenlyst forkert

Hvis din grundværdi virker høj, kan du gøre opmærksom på det. Vurderingsstyrelsen vil herefter vurdere, om den er åbenlyst forkert. I så fald har vi mulighed for at rette den – også selv om ejendomsværdien ikke er 20 % højere eller lavere end udbudsprisen.

Sådan gør du

Hvis du ønsker at få ændret en foreløbig vurdering i forbindelse med et salg, skal du udfylde en ansøgning og vedhæfte dokumentation for udbudsprisen – fx en salgssopstilling. Vi omregner udbudsprisen til 2022-niveau (eller 2023-niveau i enkelte tilfælde). Herefter afgør vi, om der er grundlag for en ændring.

Hvis I er flere ejere, skal alle være enige i ændringen, fordi den har indflydelse på den løbende skattebetaling for alle ejere.

[Ansøg om ændring af den foreløbige vurdering](#) >

Køb

Hvis du har købt ny bolig den 12. september 2023 eller derefter, kan du få ændret den foreløbige vurdering, så den afspejler den faktiske handelspris omregnet til 2022-niveau (eller 2023-niveau i enkelte tilfælde). På den måde kan du få tilpasset den foreløbige boligskat, indtil den endelige vurdering kommer, og skatten bliver genberegnet og efterreguleret.

Ejendomsværdien kan kun ændres, hvis den er 20 % højere eller lavere end handelsprisen

Ejendomsværdien i din foreløbige vurdering kan ændres, hvis den er 20 % højere eller lavere end den omregnede handelspris – altså handelsprisen i 2022-niveau. Hvis denne betingelse er opfyldt, vil grundværdien samtidig blive ændret. Vurderingsstyrelsen vil fastsætte en ny foreløbig grundværdi.

Grundværdien kan ændres, hvis den er åbenlyst forkert

Hvis din grundværdi virker høj, kan du gøre opmærksom på det. Vurderingsstyrelsen vil herefter vurdere, om den er åbenlyst forkert. I så fald bliver den rettet – også selv om ejendomsværdien ikke er 20 % højere eller lavere end handelsprisen.

Sådan gør du

Hvis du ønsker at ændre en foreløbig vurdering i forbindelse med køb, skal du udfylde en ansøgning og vedhæfte dokumentation for handelsprisen – fx en købsaftale. Vi omregner udbudsprisen til 2022-niveau eller 2023-niveau. Herefter afgør vi, om der er grundlag for en ændring.

Hvis I er flere ejere, skal alle være enige om ændringen, fordi den har indflydelse på den løbende skattebetaling for alle ejere.

[Ansøg om ændring af den foreløbige vurdering >](#)

Nybyg, ombygning og andre større ændringer, der giver grundlag for en omvurdering

I 2024 betaler du som udgangspunkt skat af en foreløbig vurdering af ejendommen, som den så ud den 1. januar 2022 (eller 2023 i enkelte tilfælde). Hvis du sidenhen fx har lavet en ny bygning eller en ombygning, som har øget eller sænket ejendommens værdi, vil det ikke fremgå af den foreløbige vurdering.

Når din endelige vurdering kommer, bliver skatten genberegnet og efterreguleret. Hvis det viser sig, at du har betalt for lidt i den foreløbige skat, vil du få en ekstra opkrævning. Hvis du har betalt for meget, vil du få penge tilbage.

Du har mulighed for at få ændret din foreløbige vurdering, hvis du kan dokumentere, at din ejendom er blevet ændret i et omfang, så den almindeligvis ville blive omvurderet.

Det kan fx være:

- Nyopståede ejendomme
- Ejendomme, hvis grundareal er ændret med mindst 25 m²
- Ejendomme, hvor der er foretaget nedrivning eller om- eller tilbygning, som kræver byggetilladelse
- Ejendomme, som har lidt væsentlig skade på grund af brand, storm, oversvømmelse eller anden pludseligt opstået hændelse
- Ændret plangrundlag
- Frasalg af grundareal
- Konstateret forurening.

[Læs mere om årsager til omvurdering på skat.dk >](#)

Sådan gør du

Hvis du ønsker at ændre en foreløbig vurdering, skal du udfylde en ansøgning og vedhæfte dokumentation for ombygningen – fx en byggetilladelse.

Hvis I er flere ejere, skal alle give samtykke til ændringen, fordi den har indflydelse på den løbende skattebetaling for alle ejere.

[Ansøg om ændring af den foreløbige vurdering >](#)

Fritagelse fra grundskyld eller undtagelse fra vurdering

Du kan få ændret din foreløbige vurdering, hvis du kan dokumentere, at der er en årsag til hel eller delvis fritagelse fra grundskyld eller undtagelse fra vurdering – og der ikke allerede er taget højde for det i din foreløbige vurdering.

Sådan gør du

Hvis du ønsker at ændre en foreløbig vurdering, skal du udfylde en ansøgning og vedhæfte dokumentation. Hvis I er flere ejere, skal alle give samtykke til ændringen, fordi den har indflydelse på den løbende skattebetaling for alle ejere.

Du kan læse mere om reglerne for fritagelse fra grundskyld og undtagelse fra vurdering inde i anmodningsblanketten.

[Læs mere, og ansøg om ændring af den foreløbige vurdering >](#)

Grundværdi fastsat af domstol eller anden højere instans

Du kan få ændret din foreløbige vurdering, hvis du kan dokumentere, at en højere instans har fastsat din grundværdi til en bestemt størrelse pr. 1. januar 2022.

Enkelte boliger vurderes i 2023. Hvis det gælder din bolig, skal den højere instans have fastsat din grundværdi til en bestemt størrelse pr. 1. januar 2023.

En højere instans kan fx være et vurderingsankenævn, Skatteankestyrelsen, Landsskatteretten eller en domstol.

Sådan gør du

Hvis du ønsker at ændre en foreløbig vurdering, skal du udfylde en ansøgning og vedhæfte dokumentation.

[Ansøg om ændring af den foreløbige vurdering >](#)

Kontaktside med link til FAQ om foreløbige vurderinger


(3) linker hertil


Kontakt

Ring til os, hvis du har spørgsmål, eller skriv til os via kontaktformular. Du kan også sende et brev.

Har du spørgsmål til din foreløbige vurdering?

Få svar på ofte stillede spørgsmål om de foreløbige vurderinger [»](#)






Har du spørgsmål om ejendomsvurdering eller boligskat?

+45 72 22 16 16

Mandag	Kl. 9-17
Tirsdag til fredag	Kl. 9-16
Fredag	Kl. 9-14

Du kan også kontakte os via kontaktformular

Gå til kontaktformular på skat.dk [»](#)



FAQ om foreløbige vurdering

3 handler om klage og muligheder for at ændre den foreløbige vurdering

Få svar på dine spørgsmål om den foreløbige vurdering

Hvilke data bygger vurderingen på? Er tidligere nedslag med? Er BBR-oplysninger med, hvis de er opdateret for nyligt? Få svar på det og meget mere her.

- Hvad betyder din foreløbige vurdering for skatten i 2024? ▾
- Er du bekymret pga. din foreløbige ejendomsvurdering, fordi du vil sælge din ejendom? **a** ▾
- Har du fået en foreløbig ejendomsvurdering, som du mener er skæv? **b** ▾
- Hvorfor får du både en ejendomsværdi og en grundværdi i din foreløbige vurdering? ▾
- Hvorfor er din grundværdi højere end din ejendomsværdi? ▾
- Kan du klage over din foreløbige vurdering? **c** ▾
- Kan du se de data, vurderingerne bygger på? ▾
- Er der forskel på den foreløbige og den endelige vurdering? ▾
- Hvordan beregnes den foreløbige vurdering? ▾
- Hvorfor afviger den foreløbige vurdering fra de aktuelle salgspriser i nabolaget? ▾
- Hvis du har opdateret BBR for nylig, er ændringerne så med i din foreløbige vurdering? ▾
- Er nedslag i tidligere vurderinger blevet videreført til den foreløbige vurdering? ▾
- Er den foreløbige vurdering juridisk sædende ved fx en familiehandel? ▾
- Hvorfor får du en vurdering for 2022, når du endnu ikke har fået vurderingen for 2020? ▾
- Er du en af dem, der skal betale bolyskat af en foreløbig 2023-vurdering? ▾

Fik du ikke svar på dit spørgsmål?

Hvis du stadig har spørgsmål, kan du ringe til os på 72 22 27 72.

Se vores åbningstider [»](#)

FAQ om mulighed for at ændre den foreløbige vurdering – foldet ud

(a)

Har du fået en foreløbig ejendomsvurdering, som du mener er skæv?

Selvom du har fået en meget høj foreløbig vurdering, så følger boligskatten ikke med op. Hvis din samlede boligskat stiger ved overgangen til de nye boligskatteregler, får du nemlig en skatterabat.

[Læs om skatterabat >](#)

Klagemulighed, når din endelige vurdering kommer

Inden du får den endelige vurdering, får du mulighed for at tjekke de data, som den bygger på. Hvis der er fejl, kan du give os besked. Når du har fået vurderingen, får du også mulighed for at klage.

Hvis du undrer dig over din foreløbige vurdering, er du selvfølgelig altid velkommen til at kontakte os. Du kan ringe til os på 72 22 27 72.

[Se vores åbningstider >](#)

(b)

Er du bekymret pga. din foreløbige ejendomsvurdering, fordi du vil sælge din ejendom?

Hvis den foreløbige vurdering er for høj, vil udgifterne til boligskat se højere ud, end de faktisk bliver, når den endelige vurdering kommer. Det kan besværliggøre et salg. Derfor er køb og salg en af de særlige situationer, hvor du kan få ændret din foreløbige vurdering.

Hvis din ejendomsmægler forventer at kunne sælge din bolig til en pris, der afviger mere end 20 % fra den foreløbige vurdering, kan du anmode om at få ændret den.

Køber du en ejendom, kan du også få ændret vurderingen

Det samme gælder for dig, der køber en ejendom til en pris, der afviger mere end 20 % fra den foreløbige vurdering. Her har du ret til at få ændret den foreløbige vurdering til den pris, du har købt ejendommen for.

[Læs mere om de særlige situationer, hvor du kan få ændret din foreløbige vurdering. Du kan også se, hvordan du anmoder om at få vurderingen ændret. >](#)

(c)

Kan du klage over din foreløbige vurdering?

Du kan ikke klage over din foreløbige vurdering. Men du kan klage over den endelige vurdering, når den kommer.

Inden du får den endelige vurdering, får du også mulighed for at tjekke de data, som den bygger på. Hvis der er fejl, kan du give os besked.

Vi forventer at udsende de endelige vurderinger fra 2025.

[Læs mere om dine klagemuligheder](#)

Klage over 2022-vurdering

Din klagemulighed åbner først, når du får den endelige 2022-vurdering. Men der er mulighed for at få ændret den foreløbige vurdering i særlige situationer.

Din klagemulighed åbner, når du får din endelige 2022-vurdering. Inden du får den endelige vurdering, får du mulighed for at tjekke de oplysninger, din vurdering vil bygge på. Hvis du er enig i data, skal du ikke gøre noget. Er du uenig, kan du give os besked ved at sende en indsigelse.

Vi forventer at udsende de endelige vurderinger fra 2025.

Særlig mulighed for ændring af den foreløbige vurdering

Din klagemulighed åbner først, når du får den endelige vurdering. Men der er en særlig mulighed for at få ændret den foreløbige vurdering ved køb, salg, nybyg, større ombygninger eller andre ændringer, der giver grundlag for en omvurdering.

Du kan også få ændret din foreløbige vurdering, hvis du kan dokumentere, at der er en årsag til hel eller delvis fritagelse fra grundskyld eller undtagelse fra vurdering. Eller hvis du kan dokumentere, at en højere instans – fx en domstol – har fastsat din grundværdi til en bestemt størrelse.

[Læs mere om den særlige mulighed for at få ændret den foreløbige vurdering >](#)

Har du fået en foreløbig vurdering, som du mener er skæv?

Selvom du har fået en meget høj foreløbig vurdering, så følger boligskatten ikke med op. Hvis din samlede boligskat stiger ved overgangen til de nye boligskatteregler, får du nemlig en skatterabat.

[Læs mere om, hvorfor skatten ikke følger med op, selvom vurderingerne er steget >](#)