



29. september 2022
J.nr. 2022 - 7455

Til Folketinget – Skatteudvalget

Hermed sendes svar på spørgsmål nr. 760 af 1. september 2022 (alm. del). Spørgsmålet er stillet efter ønske fra Hans Kristian Skibby (DD).

Jeppe Bruus

/ Lene Skov Henningsen

Spørgsmål

Ministeren bedes redegøre for, om de nye ejendomsvurderinger, der er under udrulning, tager højde for, at huspriserne bliver ramt af markante prisfald i løbet af 2023 og skønnes set under ét at falde 4,8 procent, sådan som det fremgår af Finansministeriets økonomiske redegørelse af 31. august 2022, og vil ministeren sikre, at ejendomsvurderingerne kommer til at afspejle det forventede prisfald?

Svar

Som aftalt i forliget om det nye ejendomsvurderingssystem er de nye ejendomsvurderinger baseret på flere data, bedre statistiske beregningsmodeller og gennemgående sagsbehandling, kvalitetssikring og kontrol, end det tidligere har været tilfældet.

Ejendomsvurderingerne skal tilnærme sig en forventelig kontantværdi i fri handel for en ejendom af den pågældende kategori under hensyn til alder, størrelse, beliggenhed og øvrige karakteristika. Dette gøres for alle ejerboliger med afsæt i de data, der er på den konkrete ejendom pr. 1. januar i det år, hvor ejendommen skal vurderes. Det er den såkaldte vurderingstermin, som følger af ejendomsvurderingsloven.

Udgangspunktet i data pr. 1. januar i vurderingsåret skal sikre, at alle ejendomme vurderes ens, og at det er muligt for boligejerne at kunne sammenligne ejendomsvurderingerne på tværs af områder.

Ejendomsvurderingerne af ejerboliger tager sit afsæt i handler af ejendomme i nabolaget, og der tages udgangspunkt i handelspriser i nærområdet seks år tilbage i tid fra vurderingstidspunktet. Handlerne fremskrives med den prisudvikling, der har været frem til vurderingsterminen. Derved sikres det, at der i vurderingerne for et givet år er taget højde for udviklingen i boligpriserne indtil tidspunktet for vurderingsterminen.

De ejendomsvurderinger, der nu er under udrulning til boligejerne, har som fastsat i ejendomsvurderingsloven vurderingstermin pr. 1. januar 2020 – dvs. salgspriser, data om de enkelte ejendomme, geografiske forhold, planforhold mv. skal afspejle forholdene pr. 1. januar 2020.

Kommende ejendomsvurderinger vil få senere vurderingsterminer og vil derved løbende afspejle udviklingen på boligmarkedet. Det betyder fx, at de næste ejendomsvurderinger for ejerboliger, der har vurderingstermin pr. 1. januar 2022, skal afspejle priseniveauet pr. 1. januar 2022.

Boligprisudviklingen fra 1. januar 2022 til 1. januar 2024 vil i overensstemmelse med forliget og ejendomsvurderingsloven blive afspejlet i de ejendomsvurderinger, der gennemføres med vurderingsterminen 1. januar 2024.