



Status på ejendomsområdet

Forligskredsmøde
26. september 2023

Indhold

1. Status på de foreløbige vurderinger
2. Fremadrettet beskatning af naturejendomme

1.

Status på de
foreløbige vurderinger



Opfølgning fra sidste møde



Træfsikkerhed



Kriterier for at ændre den foreløbige vurdering og særlig opmærksomhed, når privatøkonomien påvirkes



Indsigt i vurderingsmodellen, herunder grundvurderinger



Mulig ændring af foreløbige vurderinger pba. 2020-vurderinger og håndtering af nybyggeri i dyre områder

Status på henvendelser pr. 25/9

- Antallet af opkald, der ikke kom igennem var i den første uge 44.792, mens det i den anden uge var faldet til 5.427. Dette vidner om, at mængden af henvendelser er markant faldende. De såkaldte tabte opkald dækker ikke over unikke personer, men også tilfælde, hvor samme person har ringet flere gange. Tabte opkald er et velkendt fænomen i peak perioder. Det nuværende niveau nærmer sig normalsituationen i Skatteforvaltningen.
- Samtidig har Vurderingsstyrelsen opmandet telefonbetjeningen og har i den anden uge besvaret 6.114 telefonhenvendelser fra borgerne mod 3.182 henvendelser i den første uge.
- Vurderingsstyrelsen har i alt noteret 4.319 sager fra telefonbetjeningen, hvor boligejere mener, at vurderingen afviger markant.

	Besvarede telefoniske henvendelser	Mistede opkald	Anmodninger via blanketløsning på Vurderingsportalen	Andre skriftlige henvendelser
Uge 1 (12/9-17/9)	3.182	44.792	365	3.509
Uge 2 (18/9-24/9)	6.114	5.427	438	2.982
Total	9.296	50.219	803	6.491



Der er modtaget 803 anmodninger fra boligejere om at få ændret den foreløbige vurdering via blanketløsningen på Vurderingsportalen. 3/4 af anmodningerne vedrører ændringer i forbindelse med køb og salg.



Task forcen for køb og salg har håndteret 132 sager om køb/salg og håndterer løbende de indkomne henvendelser herom. Sagsbehandlingstiden er pt. på ca. en uge. Det er Vurderingsstyrelsens mål at kunne holde en sagsbehandlingstid på 14 dage.



Specialenheden har foreløbig set på de 100 mest skæve vurderinger (hvor grundværdien er markant større end ejendomsværdien) og har set på, om der er åbenlyse fejl. I de fleste tilfælde er der tale om fejlfortolkning af plangrundlaget eller datafejl. Vurderingsstyrelsen er i gang med at rette åbenlyse fejl, der giver markante afvigelser



Håndteringen af ændringer og henvendelser over de foreløbige vurderinger kan få betydning for andre af Vurderingsstyrelsens aktiviteter. Der rapporteres løbende til forligskredsen om dette.

Træfsikkerhed og klagefilbøjelighed

- *Formål (vurderingsnorm)*: En vurdering skal ramme en forventet handelspris. Det gør vurderingsmodellen ved at tage afsæt i de vægtede handelspriser i området. Herefter korrigeres for forskelle mellem den konkrete ejendom og naboejendommene.
- Dermed skal en vurdering ikke nødvendigvis ramme, hvad den enkelte ejendom måtte være handlet til. Ensartethed og gennemskuelighed er lige så vigtigt som træfsikkerhed.
- Træfsikkerheden i det gamle vurderingssystem lå på ca. 64 pct for alle boligtyper **efter** sagsbehandling og klagesager. I det nye vurderingssystem ligger træfsikkerheden højere.
- I Engbergudvalgets rapport lå træfsikkerheden på ca. 69 pct. for parcelhuse og 83 pct. for ejerlejligheder i udvalgets forslag til en ny vurderingsmodel **før** sagsbehandling og klagesager.
- Træfsikkerheden for de nye 2020-modelvurderinger **før** sagsbehandling og klagesager er på ca. 71 pct. for parcelhuse og ca. 89 pct. for ejerlejligheder.
- Det vurderes, at træfsikkerheden for de foreløbige vurderinger vil være på omtrent samme niveau som 2020-modelvurderingen.
- I forbindelse med indgåelsen af forliget om et nyt ejendomsvurderingssystem blev det lagt til grund, at ca. 3 pct. ville klage over de nye ejendomsvurderinger. Det blev vurderet, at klagefilbøjeligheden med væsentlig sandsynlighed kunne blive højere, og derfor blev der aftalt en evaluering af klagesystemet.
- For den del af de nye 2020-vurderinger, der er udsendt på nuværende tidspunkt, og hvor klagefristen er udløbet, ligger klagefilbøjeligheden indtil videre på et lavt niveau på ca. 0,4 pct.
- Derudover var det forudsat, at ca. 1,2 pct. ville klage over de historiske vurderinger for 2011 - 2020 år, hvor den nuværende klageprocent kun er ca. 0,01 pct.

	Træfsikkerhed for enfamiliehuse	Træfsikkerhed for ejerlejligheder
2011-vurderingen (<i>efter</i> sagsbehandling og klager)	64 pct.	64 pct.
Engberg-udvalgets model (grundlag for forlig)	69 pct.	83 pct.
2020-vurderingen (<i>før</i> sagsbehandling og klager)	71 pct.	89 pct.
Foreløbig 2022-vurdering (<i>før</i> sagsbehandling og klager)	Omtrent samme som 2020-vurdering	Omtrent samme som 2020-vurdering

	Klageprocent over 2020-vurderinger	Klageprocent over historiske vurderinger
Lagt til grund ifm. forlig	3 pct.	1,2 pct.
Udsendte med udløbet klagefrist	0,4 pct.	0,01 pct.

Videre proces for arbejdet med kvaliteten af de foreløbige vurderinger



Mulig ændring af foreløbige vurderinger pba. 2020-vurderinger

- Selvom de fleste foreløbige vurderinger skønnes at svare til de endelige 2022-vurderinger, kan der vise sig forhold ifm. deklaration og manuel vurderingsfaglig kontrol af 2020-vurderingen, som vil give anledning til justering af den foreløbige 2022-vurdering.
- Det undersøges derfor, i hvilket omfang det er muligt at tilrette de foreløbige 2022-vurderinger, efterhånden som de endelige 2020-vurderinger udsendes, fx hvis de foreløbige vurderinger afviger markant fra de endelige 2020-vurderinger ud over boligprisudviklingen i området.
- Det skal undersøges, hvilke administrative, økonomiske og juridiske konsekvenser evt. tiltag vil have.



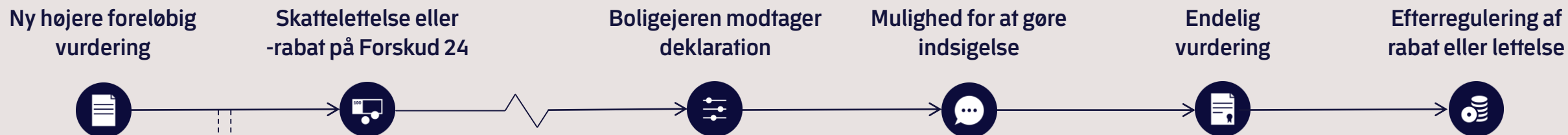
Håndtering af nybyggeri i dyre områder

- Vurderingsstyrelsen er opmærksom på problematikken med, at nye huse i dyre boligområder kan få relativt høje modelberegne ejendomsværdier.
- Dette vil blive fanget op i den manuelle vurderingsfaglige kontrol, hvor der bl.a. ses på ejendomme, hvor korrektionerne i modellen, fx for boligens alder, bliver for store opgjort i kroner.
- Som boligejer er man beskyttet af skatterabatten, også hvis den foreløbige vurdering måtte vise sig at være for høj.
- Hvis man skal sælge sin bolig, inden den endelige vurdering udsendes, kan man henvende sig til Vurderingsstyrelsen, der vil se på den konkrete ejendom.
- Det undersøges videre, hvilke muligheder der er for at udsøge og evt. ændre foreløbige 2022-vurderinger af nye huse i dyre områder, der er vurderet for højt, samt de afledte administrative konsekvenser.

Særlig opmærksomhed,
når privatøkonomien påvirkes



Særlig opmærksomhed, når privatøkonomien påvirkes I



Solgt

Ved køb eller salg

1. Boligejeren anmoder via blanketløsning på Vurderingsportalen og sender dokumentation for, at den nye foreløbige vurdering afviger fra salgsopstilling eller købsaftale.
2. Vurderingsstyrelsen sender forslag til ændring af den foreløbige vurdering.
3. Prioritering af ejendomme til salg, hvor der endnu ikke er indgået aftale om en handel, da handlede ejendomme frem til den 31. december 2023 får en skatterabat. Muligheden for at få ændret en foreløbig vurdering pga. salg/køb gælder frem til, at de endelige vurderinger udsendes.



Ved meget skæv vurdering

1. Boligejeren kontakter Vurderingsstyrelsen om problemet eller styrelsen tager sagen op af egen drift.
2. Vurderingsstyrelsen er ved at fastlægge kriterierne for at ændre de meget skæve vurderinger. Når kriterierne er fastlagt, vil Vurderingsstyrelsen anvende disse kriterier på alle foreløbige 2022-vurderinger.
3. Dermed vil boligejerne blive behandlet ens, uanset om de henvender sig eller ej om meget skæve vurderinger.

Særlig opmærksomhed, når privatøkonomien påvirkes II

De foreløbige ejendomsvurderinger vil som udgangspunkt alene blive brugt til beregning af en foreløbig ejendomsværdiskat, grundskyld og dækningsafgift.

De foreløbige vurderinger bliver ikke brugt de steder i den øvrige skattelovgivning, der ikke omhandler beregning af grundskyld og ejendomsværdiskat, *jf. eksempel 1*, eller i lovgivning på andre ressortområdet, *jf. eksempel 2*.

De steder i skattelovgivningen, hvor der foretages beskatning direkte med udgangspunkt i grundskyld og ejendomsværdiskat, vil de foreløbige vurderinger få en afledt betydning for skattereglerne, *jf. eksempel 3*.



Eksempel 1

Øvrig skattelovgivning

Ejendomme kan overdrages til senest ansatte offentlige ejendomsvurdering minus 15 pct. Når man får sin endelige 2020-vurdering, ændres de 15 pct. til 20 pct.

Den foreløbige vurdering finder ikke anvendelse.



Eksempel 2

Anden lovgivning mv.

A. JM har regler om ejerskifteforsikringer, og at det samlede erstatningsbeløb ikke kan overstige den kontante købesum for ejendommen med fradrag af den offentligt fastsatte grundværdi ved forsikringens ikrafttræden.

B. Bankerne foretager deres egne vurderinger af boligejernes finansieringsmuligheder.

Den foreløbige vurdering finder ikke anvendelse.



Eksempel 3

Afledt virkning

A. Beskatning af en bolig, der er stillet til rådighed for en ansat direktør e.l., tager udgangspunkt i ejendomsværdien pr. 1. januar året før indkomståret.

B. En udlejer kan i visse tilfælde vælge kun at medregne den del af lejeindtægten, der overstiger et bundfradrag på 1½ pct. ejendomsværdien, i sin indkomstopgørelse.

Den foreløbige vurdering anvendes. Der kan ske efterregulering, når den endelige 2022-vurdering udsendes.

Indsigt i vurderingsmodellen,
herunder grundvurderinger



Vurderingsmodellen for ejerboliger



Beregning af ejendomsværdi

Kvadratmeterprisen beregnes med udgangspunkt i områdets prisniveau

Udgangspunktet for ejendomsværdien er prisniveauet i området. Ud fra priserne på de solgte ejendomme i nærområdet beregnes en kvadratmeterpris for ejendommen.



Kvadratmeterprisen justeres pba. specifikke data om ejendommen

Herefter tages der højde for forskelle mellem de solgte ejendomme i området og den ejendom, der vurderes. I den forbindelse anvendes en lang række data om ejendommene, og på den baggrund justeres der evt. på kvadratmeterprisen for ejendommen.



Der gives evt. tillæg eller nedslag

Derefter ganges ejendommens kvadratmeterpris med bygningernes vægtede areal. Der dannes på den baggrund en ejendomsværdi, hvor der evt. gives et tillæg eller nedslag i værdien med udgangspunkt i ejendomsspecifikke forhold, fx støj, forurening, opvarmningsform mv.



Beregning af grundværdi

Værdien beregnes ud fra ubebygget stand

Grundværdien beregnes med udgangspunkt i en grund i ubebygget stand og efter bedste økonomiske anvendelse, som tager udgangspunkt i prisniveauet i området. I særlige tilfælde kan der derudover være noget helt specifikt ved grunden, som gør, at der gives et tillæg eller nedslag, fx vandudsigt mv.



Bedre planlagt anvendelse end den faktiske

En ejendom kan have en højere grundværdiansættelse efter planlagt anvendelse og udnyttelse, end en værdiansættelse efter den faktiske anvendelse og udnyttelse. Det vil fx være tilfældet, hvis det er tilladt at bygge flere kvm., end der allerede er bygget.



Grundværdien vil sjældent overstige ejendomsværdien

En mindre andel af ejendomme kan ifølge lokalplanerne anvendes til en bedre boligtype, fx parcelhusgrunde der kan anvendes til rækkehus- eller etagebyggeri. Som udgangspunkt vil den endelige ejendomsværdi ikke kunne være mindre end den endelige grundværdi minus nedrivningsomkostninger for egentlige ejerboliger (ikke blandet ejendom).

Kontrol af de endelige vurderinger

- Ved udarbejdelsen af de endelige vurderinger foretager Vurderingsstyrelsen en række kontroller af den modelberegnete grundværdi. Det gælder bl.a. for alle ejendomme, hvor grundværdien er større end ejendomsværdien, eller hvor grunden kan udstykkes:
 - Kontrol af det gældende plangrundlag, hvis der fx både er en lokalplan og en kommunerammeplan
 - Kontrol af fejlfortolkning af plangrundlaget
 - Kontrol af realismen i plangrundlagets udstyknings- og byggemuligheder, fx om en investor vil købe en parcelgrund, hvor der efter plangrundlaget kan opføres etagebyggeri
- Når en ejendom, der er udtaget til kontrol, er kontrolleret for mindste grundstørrelse, grundens beskaffenhed, beskyttelseslinjer, udstykningsomkostninger, planforhold, zoneforhold og adgangsforhold, grundsalg i området, prisniveauer og hvad der i øvrigt er af bebyggelse i området mv., tages der stilling til en evt. justering.
- Ved udsendelsen af de endelige vurderinger partshøres boligejerne ifm. deklarationsprocessen, hvor de kan gøre indsigelse over vurderingen, herunder grundens anvendelsesmuligheder. Forud vil der som nævnt ske manuel kontrol af fortolkningen af plangrundlaget mv.
- Boligejerne har også mulighed for at klage over vurderingen.

Eksempel på kontrol af plangrundlagets anvendelse

- Eksemplet beskriver en situation, hvor plangrundlagets bedste økonomiske anvendelse ikke lægges til grund for vurderingen, men hvor grundens faktiske anvendelse fastholdes.
- Et parcelhus på 100 kvm. beliggende i landzone i Lolland Kommune har en grund på 1.500 kvm.
- Grunden kan umiddelbart udstykkes til 6 rækkehuse, og den har derfor en markant bedre planlagt anvendelse end den faktiske anvendelse.
- Derfor kontrolleres ejendommen manuelt af Vurderingsstyrelsen, da grundværdien efter model-vurderingen overstiger ejendomsværdien væsentligt.
- Efter kontrol af plangrundlaget vurderes realismen i den planlagte anvendelse af vurderingsekspertes, jf. proces beskrevet til venstre.
- Finder Vurderingsstyrelsen det ikke realistisk, at en investor vil købe ejendommen og udstykke og opføre 6 rækkehuse, vil grundværdien blive nedjusteret i overensstemmelse med den faktiske anvendelse som et parcelhus.

Kontrol af vurderinger med højere grundværdi end ejendomsværdi

- De foreløbige grundværdier er i visse tilfælde højere end de foreløbige ejendomsværdier. For knap 4 pct. af de egentlige ejerboliger (ca. 68.000 ejerboliger) er grundværdien højere end ejendomsværdien. For ca. 23 pct. af de blandede ejendomme (knap 19.000 ejendomme) er grundværdien højere end ejendomsværdien.
- Når de endelige vurderinger udsendes, vil alle disse ejendomme blive manuelt kontrolleret. Der vil både blive set på, hvorvidt grundværdien er for høj, og hvorvidt ejendomsværdien er for lav. Det er også sket med de endelige 2020-vurderinger, som er udsendt.
- For egentlige ejerboliger vil den endelige ejendomsværdi som udgangspunkt ikke kunne være lavere end den endelige grundværdi minus nedrivningsomkostninger. Det vil blive sikret i den manuelle kontrol.
- For blandede ejendomme kan den endelige ejendomsværdi godt være lavere end den endelige grundværdi. Det skyldes, at ejendomsværdien skal afspejle værdien af ejerboligdelen af grunden, mens grundværdien skal afspejle hele værdien for hele grunden, dvs. både ejerbolig- og erhvervsdelen af grunden.

Ændring af 'meget skæve foreløbige vurderinger'

- Vurderingsstyrelsen er i gang med at analysere ejendomme med 'meget skæve vurderinger' forstået som ejendomme, hvor grundværdien er væsentligt højere end ejendomsværdien.
- Vurderingsstyrelsen vil på baggrund af analyserne rette meget skæve vurderinger af egen drift. Der vil fortsat være tale om en foreløbig vurdering, og der vil ikke blive foretaget manuel sagsbehandling i samme omfang som ved den endelige 2022-vurdering.
- Ejendomme med 'meget skæve vurderinger' vil blive håndteret ens, uanset om borgeren henvender sig eller ej.

Eksempler på foreløbige vurderinger

- Der har været eksempler på foreløbige vurderinger, som har virket meget skæve eller på anden vis har været vanskelige at forstå.
- De nævnte eksempler ville alle være flaget ud til vurderingsfaglig gennemgang og manuel sagsbehandling, inden den endelige vurdering bliver udarbejdet.
- Det gælder fx alle situationer, hvor grundværdien overstiger ejendomsværdien, og alle situationer med udstykningsmuligheder.
- Flere af de skæve vurderinger skyldes udfordringer ift. fortolkning af plangrundlaget, fx markant for mange udstykningsmuligheder, udnyttelsesprocent eller potentielle anvendelser på en grund.

Ejendomstype	Foreløbig vurdering
Eksempel 1 Blandet ejendom i Faaborg-Midtfyn	Højere grundværdi end ejendomsværdi
Eksempel 2 Sommerhus i Liseleje	Højere grundværdi end ejendomsværdi
Eksempel 3 Parcelhus i Valby	Højere grundværdi end ejendomsværdi
Eksempel 4 Parcelhus i Fredensborg	Højere grundværdi end ejendomsværdi
Eksempel 5 Frugtplantage på Djursland	Meget høj grundværdi
Eksempel 6 Stor grund i Esbjerg	Meget høj grundværdi
Eksempel 7 Kommunalt ejet ejendom i Roskilde	Meget høj grundværdi
Eksempel 8 Tilsyneladende ens huse på Frederiksberg	Uens vurdering af tilsyneladende ens ejendomme

Skattemæssig betydning af for høj foreløbig grundværdi for ejendom i Københavns Kommune

- Eksemplet viser en ejendom, hvor den foreløbige grundværdi er 25 mio. kr., mens den endelige grundværdi er 7 mio. kr. Den foreløbige grundværdi overstiger dermed den endelige grundværdi.
- Ejendommejereren får en skatterabat, så boligskatten ikke stiger til trods for den høje foreløbige vurdering, som senere nedjusteres ifm. den endelige vurdering.

Beskatning	2023	2024 (foreløbig)	2024 (endelig)
Ejendomsværdiskat	15.600 kr. (0,92%* af 1.700.000 kr.)	40.200 kr. (0,51%** af 0,8*10.000.000 kr.)	40.200 kr. (0,51%** af 0,8*10.000.000 kr.)
Grundskyld	51.000 kr. (3,4% af 1.500.000 kr.)	102.200 kr. (0,51% af 0,8*25.000.000 kr.)	28.600 kr. (0,51% af 0,8*7.000.000 kr.)
Ejendomsskat før rabat	66.600 kr.	142.800 kr.	69.400 kr.
Skatterabat		74.700 kr.	1.300 kr.
Boligskat efter rabat		68.100 kr.	68.100 kr.

2.

Fremadrettet beskatning
af naturejendomme



Fremadrettet beskatning af naturejendomme

- Der igangsættes en politisk proces, hvor forligspartierne åbent drøfter ønsker til og retning for arbejdet om fremadrettet beskatning af naturområder.



Foreløbig tidsplan



September/oktober 2023

Som led i den politiske proces drøftes og godkendes udkast til kommissorium i forligskredsen, og undersøgelsen igangsættes.



Oktober 2023

Status fra arbejdsgruppen til forligskredsen.



November 2023

Status fra arbejdsgruppen til forligskredsen og drøftelse af resultater.



Primo 2024

Endelig afrapportering fra arbejdsgruppen til forligskredsen og drøftelse af endelig model for fremadrettet beskatning af naturområder.