

Center for Jura

Ny Østergade 11
4000 Roskilde

Telefon 72 22 16 16
vurdst.dk

Vores sagsnr. 23-1793846

26. januar 2024

Efterfølgende kvalitetssikring af foreløbige 2022-vurderinger

Baggrund

Der blev samlet udstillet 1.801.000 foreløbige vurderinger for ejerboliger på Vurderingsportalen den 12. september 2023. Hertil blev 78.000 blandede ejendomme (ejerbolig og erhverv) udstillet på samme tidspunkt.

Muligheder for ændring af foreløbige 2022-vurderinger

Særordningen

Det følger af ejendomsvurderingslovens § 89 d, stk. 1, at de foreløbige vurderinger ikke kan påklages til anden administrativ myndighed. I ejendomsvurderingslovens § 89 d, stk. 4, er dog oplyst en række tilfælde, hvor det på trods af stk. 1 er muligt for Vurderingsstyrelsen at ændre de foreløbige vurderinger.

Nedenstående tabel illustrerer til orientering antal behandlede anmodninger efter ejendomsvurderingslovens § 89 d, stk. 4, nr. 2-6, dvs. ændringer efter særordningen.

Tabel 1. Ændringer efter særordningen (jf. ejendomsvurderingslovens § 89 d, stk. 4, nr. 2-6)		
Kategori	Antal anmodninger sagsbe- handlet	Heraf ændrede foreløbige vurderinger
Køb/salg (ejerbolig)	3.777	1.619
Omvurdering (ejerbolig)	529	464
Fritagelse fra beskatning eller undtagelse fra vurdering (ejerbolig/erhverv)	297	23
Videreførelse af afgørelse fra højere instans (ejerbolig/erhverv)	123	8
Kilde: Vurderingsstyrelsen		

Efterfølgende kvalitetssikring (revision)

I forbindelse med, at de foreløbige vurderinger blev offentliggjort den 12. september 2023, blev det tydeligt, at en række ejendomsvurderinger var meget skæve.

På den baggrund igangsatte Vurderingsstyrelsen en kvalitetssikring af de foreløbige 2022-vurderinger med hjemmel i ejendomsvurderingslovens § 89 d, stk. 4, nr. 1. Efter bestemmelsen kan en foreløbig vurdering ændres ved, at Skatteforvaltningen af egen drift tager de foreløbige vurderinger op til revision efter skatteforvaltningslovens regler herom.

Nærmere om den efterfølgende kvalitetssikring af skæve foreløbige 2022-vurderinger

Årsagerne til de konstaterede skæve foreløbige vurderinger

Overordnet anses en foreløbig 2022-vurdering som meget skæv, hvis grundværdien er markant for høj. De meget skæve vurderinger skyldtes primært fejl i plandata. Det resulterede fx i, at grundværdien blev ansat for højt på grund af en overvurdering af den mulige anvendelse eller udnyttelse af grunden. I andre tilfælde var der tale om markant for mange forudsatte udstykningsmuligheder, markant for høj forudsat udnyttelsesgrad eller markant forkerte forudsatte anvendelsesmuligheder. Det ville i alle tilfælde kunne medføre markant for høje grundværdier.

Fastsættelse af kriterierne for, hvornår en meget skæv foreløbig vurdering evt. skulle revideres

I forbindelse med fastlæggelsen af kriterierne for at rette meget skæve foreløbige vurderinger, lagde Vurderingsstyrelsen vægt på væsentlighed i kombination med den potentielle økonomiske betydning for ejeren, også selvom den foreløbige vurdering ikke umiddelbart ville få en økonomisk konsekvens for boligejeren (pga. skatterabatten mv.). Heroverfor stod hensynet til de administrative ressourcer forbundet med revision.

Vurderingsstyrelsen lagde i forhold til ressourcetrækket vægt på, at formålet med de foreløbige vurderinger er, at ressourcerne i stedet ville kunne bruges på at sikre, at den resterende del af de almindelige 2020-vurderinger samt 2021-, 2022- og 2023-vurderingerne udsendes efter de udmeldte tidsplaner, og at kvalitetssikringen ikke måtte ske på bekostning heraf.

Med henblik på at kunne udsøge de boligejere, der ville have den største potentielle økonomiske betydning, blev der fastlagt en proces for kvalitetssikring/screening af ejerboliger med henblik på at vurdere, om der skulle foretages revision.

Processen for screening af ejerboliger med henblik på evt. revision

Der blev foretaget en screening af samtlige foreløbige vurderinger med henblik på at frasortere ejendomme, hvor grundværdien ikke så ud til at være markant forkert.

Dette skete i to skridt:

1. Først blev der foretaget en automatisk udsøgning sorteret på værdi, således at alle ejendomme, hvor grundværdien var
 - a. 1) under 0,5 mio. kroner eller
 - b. 2) afveg med mindre end 3 mio. kroner fra ejendomsværdien, blev frasorteret.
2. På de resterende ejendomme (de ejendomme, som ikke blev frasorteret via den automatiske udsøgning) blev der foretaget en manuel screening, jf. nedenfor.

Fokus blev på baggrund af den indledende screening rettet mod ejendomme, hvor den foreløbige grundværdi var markant højere end den foreløbige ejendomsværdi. Det skal ses i lyset af, at der ikke umiddelbart blev identificeret meget skæve vurderinger uden for denne gruppe af ejendomme. Det skal dog understreges, at der også kan være fejl i de foreløbige vurderinger for ejendomme uden for denne gruppe, men disse vil ikke blive vurderet som meget skæve i denne sammenhæng.

Den manuelle screeningsproces af skæve foreløbige vurderinger

Den manuelle screening, jf. pkt. 2 ovenfor, startede med de største afvigelser (grundværdi større end ejendomsværdi) og/eller de ejendomme med største grundværdi. Herefter arbejdedes nedad. Dermed blev det sikret, at de mest markante afvigelser blev håndteret først. Dette

henset til, at tiden til at indlæse korrigerede foreløbige vurderinger i beskatningssystemerne var begrænset, da arbejdet skulle være afsluttet forud for indlæsningen på forskudsopgørelsen den 13. november 2023. Her kortlagde en sagsbehandler, hvorvidt der var fejl i grundlaget for vurderingen, herunder om der var fejl i modelberegningen.

Sagsbehandleren har bl.a. set på, om plandata var indberettet korrekt i forhold til gældende plangrundlag, og hvorvidt plandata var indlæst korrekt i vurderingsmodellen. Endvidere har sagsbehandleren set på, om BBR-oplysninger stod korrekt i systemet, herunder om BBR-oplysninger eller plandata var åbenbart forkert. Herudover har sagsbehandleren f.eks. forholdt sig til, om der var taget korrekt højde for store arealer, antallet af udstykninger, eller hvor plandata var anvendt skævt. Der var her særligt fokus på kendte problemstillinger fra de almindelige 2020-vurderinger, herunder udstykningsmuligheder, naturbeskyttelseslinjer og andre begrænsninger i anvendelsen.

Modeljusteringer (deltakørsler)

Der blev desuden gennemført en række modeljusteringer mellem udstillingen på Vurderingsportalen den 12. september 2023 og den opdaterede udstilling den 13. november 2023, hvor sidstnævnte anvendes til indarbejdelse på forskudsopgørelsen for 2024. Disse modeljusteringer har ligeledes bidraget til, at antallet af foreløbige vurderinger, hvor grundværdien overstiger ejendomsværdien, er blevet nedbragt.

Modeljusteringerne skal ses i sammenhæng med den manuelle screeningsproces, hvor en række konkrete årsager til skæve vurderinger blev identificeret. På denne baggrund er det analyseret, hvorvidt vurderingsmodellen kunne justeres med henblik på mere præcist at ramme vurderingsnormen. I de tilfælde, hvor der er identificeret løsninger, er disse implementeret for de relevante ejendomme.

Modeljusteringerne korrigerede dermed nogle af de ejendomme, der var udtaget til manuel gennemgang. Det betød at de ejendomme, hvor der var identificeret mulige maskinelle løsninger/modeljusteringer, blev tilbageholdt fra den manuelle gennemgang, indtil de maskinelle justeringer var implementeret. Modeljusteringerne havde den umiddelbare fordel at kunne implementeres ensartet for alle berørte ejendomme. Det betød at alle ejendomme med samme egenskaber blev behandlet ens.

De maskinelle modeljusteringer (deltakørsler) omfattede især følgende:

- Bedre kobling mellem bygningsanvendelse i henhold til BBR-data og beregningsmodel for værdiansættelse af grunde i landzone mv.
- Præcisering af værdiansættelsen efter planlagt anvendelse og udnyttelse i relation til plandatakoder for ejendomme i landzone.
- Præcisering af håndteringen af særligt høje og særligt lave ejendoms- og grundværdier.
- Sikring af, at grundværdien fastsættes til 0 kr., hvis grundens areal fraregnet vej er 0 kvm.
- Indarbejdelse af afgørelser om ejendommenes juridiske kategori.
- Som hovedregel videreførelse af tildelte tillæg og nedslag i forbindelse med udarbejdelsen af almindelige 2020-vurderinger.

Antal reviderede foreløbige vurderinger

Antal reviderede foreløbige vurderinger overordnet

Samlet set har ovenstående kvalitetssikring resulteret i, at Vurderingsstyrelsen har ændret de foreløbige vurderinger for 95.600 ejerboliger og blandede ejendomme. For ejerboligsegmentet svarer det til 5,3 pct. af den samlede ejendomspopulation.

Ud af de ejendomme, der har fået ændret den foreløbige vurdering siden udstillingen på Vurderingsportalen den 12. september 2023, er der for 5.000 ejendomme foretaget manuel kvalitetssikring, som har resulteret i en ændret foreløbig vurdering. Derudover er der foretaget 55.600 (maskinelle) ændringer er resultatet af modeljusteringer (deltakørsler).

De resterende 35.000 ejendomme er ændret på baggrund af videreførte tillæg og nedslag fra udsendte almindelige 2020-vurderinger.

Ca. 57.800 ejerboliger og ca. 27.600 blandede ejendomme har fået ændret den foreløbige grundværdi. Tilsvarende har ca. 13.400 ejerboliger og 13 blandede ejendomme fået ændret den foreløbige ejendomsværdi.

Den igangsatte kvalitetskontrol/screening blev afsluttet, og efterfølgende er samtlige foreløbige vurderinger indlæst i beskatningssystemerne.

Antal ændrede foreløbige vurderinger af ejendomsværdi og grundværdi

I den manuelle gennemgang af meget skæve vurderinger er der alene set på ejendomme, hvor grundværdien har været væsentligt højere end ejendomsværdien.

Efter udstilling på Vurderingsportalen den 12. september 2023 blev der i screeningsgennemgangen fundet ca. 68.100 ejerboliger, dvs. 4 pct., der havde en grundværdi, som var højere end ejendomsværdien, jf. tabel 2. Tilsvarende var der ca. 18.000 blandede ejendomme mv., dvs. 24 pct., hvor det samme var tilfældet.

Tabel 2. Antal ejerboliger og blandede ejendomme, hvor grundværdien er højere end ejendomsværdien. Sammenligning af udstilling på Vurderingsportalen den 12. september med udstilling den 13. november 2023				
	Ejerboliger		Blandede ejendomme	
	12. sep.	13. nov.	12. sep.	13. nov.
Ejendomme i alt	1.801.000	1.801.000	78.000	78.000
Ejendomme med GV ¹ større end EV ²	68.100	59.900	18.000	9.500
heraf GV 0-3 mio. kr. større end EV	62.900	58.800	15.700	8.200
heraf GV 3-5 mio. kr. større end EV	3.100	700	900	500
heraf GV mere end 5 mio. kr. større end EV	2.200	500	1.400	800
<i>Anm.: Foreløbige vurderinger. Det skal bemærkes, at udgangspunktet for opgørelsen er de foreløbige vurderinger udstillet på Vurderingsportalen den 12. september hhv. udstillet den 13. november 2023.</i>				
<i>Kilde: Vurderingsstyrelsen</i>				

Det bemærkes, at der kan være tilfælde, hvor grundværdien korrekt overstiger ejendomsværdien. Dette kan særligt gælde for blandede ejendomme, da ejendomsværdien kun skal afspejle ejerboligdelen.

Ud af de ca. 68.100 ejerboliger er den foreløbige vurdering for ca. 8.200 ejerboliger ændret så meget, at grundværdien ikke længere overstiger ejendomsværdien. Opgørelsen omfatter både manuelle og maskinelle ændringer. Den manuelle kontrol af ejendomme, hvor grundværdien er mere end 3 mio. kr. højere end ejendomsværdien, har ført til, at ca. 3.400 grundværdier er justeret. Heraf har 96 pct. af ændringerne medført, at grundværdien nu er mindre end 3 mio. kr. højere end ejendomsværdien.

Der er ca. 8.500 blandede ejendomme, hvis foreløbige vurdering er ændret så meget, at grundværdien ikke længere overstiger ejendomsværdien. Dette skyldes alene maskinelle korrektioner.

Tabel 3. Størrelsen på de procentvise korrektioner af grundværdier set i forhold til den oprindelige foreløbige 2022-vurdering

	0 – 20 pct.	20–50 pct.	50–75 pct.	75–100 pct.	100 pct. –
Antal ejendomme	34.787	30.378	15.505	4.628	121

Kilde: Vurderingsstyrelsen

Tabel 4. Størrelsen på de procentvise korrektioner af ejendomsværdier set i forhold til den oprindelige foreløbige 2022-vurdering

	0 – 20 pct.	20–50 pct.	50–75 pct.	75–100 pct.	100 pct. –
Antal ejendomme	11.598	1.378	237	89	87

Kilde: Vurderingsstyrelsen

Efterfølgende revision baseret på den almindelige 2020-vurdering

Vurderingsstyrelsen fortsætter med hjemmel i ejendomsvurderingslovens § 89 d, stk. 4, nr. 1, med videreførelse af tillæg/nedslag og skønsmæssige vurderinger for ejendomme, hvor der foreligger en almindelig 2020-vurdering. Boligejere, som er omfattet heraf, vil løbende få en ny forskudsopgørelse for 2024 i takt med udsendelse af almindelige 2020-vurderinger, undtagen hvis det vurderes, at det gør den foreløbige 2022-vurdering mindre retvisende.