



Skatteministeriet

22. marts 2024
J.nr. 2024 - 2080

Til Folketinget – Skatteudvalget

Hermed sendes svar på spørgsmål nr. 356 af 28. februar 2024 (alm. del).

Jeppe Bruus

/ Rikke Kure Wendel

Spørgsmål

Ministeren bedes kommentere den interne henvendelse af 14. februar 2024 fra Lars Wismann om foretræde vedrørende værdiansættelser på ejendomme, jf. SAU alm. del - bilag 158.

Svar

Det er min forståelse, at henvendelsen rejser en kritik af, at beregningsgrundlaget for de foreløbige ejendomsvurderinger ikke er offentliggjort eller lagt frem for de respektive ejendomsejere. Henvendelsen omhandler særligt de foreløbige 2023-grundvurderinger for andelsboliger.

Det følger af ejendomsvurderingslovens § 89 c, stk. 1, at der foretages foreløbige vurderinger af erhvervsjendomme, herunder andelsboliger, på baggrund af modelberegninger til brug for en foreløbig beregning af ejendomsværdiskat, grundskyld og dækningsafgift. Den foreløbige vurdering skal anvendes, indtil der er foretaget en almindelig vurdering eller omvurdering.

Vurderingsmetoden for de foreløbige vurderinger er som udgangspunkt den samme som for almindelige ejendomsvurderinger, men adskiller sig dog 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 udelukkende foretaget via automatiske processer uden efterfølgende manuel behandling. Det er også kendetegnende for de foreløbige vurderinger, at de almindelige regler om partshøring, begrundelse og klageadgang er fraveget, jf. ejendomsvurderingslovens §§ 89 b-d.

Uden de foreløbige ejendomsvurderinger ville boligskatteomlægningen i stedet skulle have været foretaget på baggrund af de seneste ejendomsvurderinger, dvs. typisk ejendomsvurderinger fra 2011. Dette ville have medført, at der ved udsendelse af de første almindelige vurderinger skulle foretages en betydelig efterregulering. Det skyldes, at grundskyldspromillerne og ejendomsværdiskattesatsen med virkning fra 2024 er sat væsentligt ned. For grundskylden er promillen i gennemsnit sat ned fra ca. 27 i 2023 til ca. 7½ i 2024, mens den almindelige ejendomsværdiskattesats er sat ned fra 0,92 pct. i 2023 til 0,51 pct. i 2024.

Hvis opkrævningen af ejendomsskatter i 2024 var sket på baggrund af 2011-vurderinger med de nye skattesatser, ville det således have medført, at der for grundskylden i gennemsnit kun ville være blive opkrævet godt ¼ af den forventede endelige grundskyld, mens der for ejendomsværdiskatten kun ville blive opkrævet godt halvdelen af det endelige beløb. De resterende beløb ville således skulle efteropkræves i forbindelse med udsendelse af de første almindelige vurderinger.

Hensigten med de foreløbige vurderinger var på den baggrund bl.a. at skabe et så rigtigt beskatningsgrundlag som muligt med det formål at minimere det efterfølgende behov for efterreguleringer. Hensigten var derudover, at de foreløbige vurderinger ville kunne laves med et begrænset brug af administrative ressourcer i de relevante styrelser.

For ejere af andre ejendomme end ejerboliger, hvis grundværdi er steget så meget, at de på trods af nedsættelsen af grundskyldspromillen alligevel står til at stige i grundskyld i 2024, gælder der en stigningsbegrænsning. Jeg henviser her til mit tidligere svar på SAU alm. del – spørgsmål 265 af den 9. februar 2024.

Afslutningsvis kan jeg supplerende henvise til lovforslag nr. L 111 om ændring af lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, som er fremsat den 22. februar 2024 af social- og boligministeren, og som vil indebære en ændring af værdiansættelsesprincipper for andelsboliger. Lovforslaget er baseret på anbefalinger fra Udvalg om andelsboliglovens værdiansættelsesprincipper, som blev nedsat i forbindelse med afskaffelsen af de offentlige vurderinger af erhvervsejendomme.