

Skatteministeriet  
Udkast

J. nr. 14-4860750

**Forslag**  
til  
**Lov om ændring af lov om vurdering af landets faste ejendomme**  
(Vurderingerne i årene 2015 og 2016)

**§ 1**

I lov om vurdering af landets faste ejendomme, jf. lovbekendtgørelse nr. 1067 af 30. august 2013, som ændret ved § 13 i lov nr. 649 af 12. juni 2013 og § 1 i lov nr. 1635 af 26. december 2013, foretages følgende ændringer:

1. I § 1, 3. pkt., udgår ”, jf. dog § 43, stk. 3”.
2. I § 3, stk. 4, 2. pkt., ændres ”og § 42, stk. 3 og 4” til: ”§ 42, stk. 2 og 3, og § 43, stk. 2 og 3”.
3. *Overskriften* efter § 41 affattes således:

*”H. Særlige bestemmelser om vurderingerne i årene 2015 og 2016”.*

4. §§ 42-44 affattes således:

”§ 42. Almindelig vurdering af ejerboliger pr. 1. oktober 2015 sker ved videreførelse af den seneste af følgende ansættelser, jf. dog stk. 4:

- 1) Ansættelser foretaget ved den almindelige vurdering pr. 1. oktober 2011.
- 2) Ansættelser foretaget ved senere omvurdering i lige år, jf. § 3, samt ved omvurdering foretaget pr. 1. oktober 2013 i medfør af § 42, stk. 3, som affattet ved lov nr. 1635 af 26. december 2013.
- 3) Ansættelser foretaget senere end pr. 1. oktober 2011 efter § 4, jf. § 45, stk. 1.
- 4) Ansættelser som følge af genoptagelse eller anden ændring af vurderinger som nævnt i nr. 1-3 foretaget af told- og skatteforvaltningen, af et vurderingsankenævn, af Landsskatteretten eller af domstolene.
- 5) Ansættelser som nævnt i § 44, stk. 5.

*Stk. 2.* Der foretages omvurdering af ejerboliger, som pr. 1. oktober 2015 opfylder betingelserne for omvurdering, jf. § 3, stk. 1. Vurdering som nævnt i 1. pkt. anses som en almindelig vurdering.

*Stk. 3.* Vurderinger og ansættelser som nævnt i stk. 1 og 2 foretages efter prisforholdene pr. 1. oktober 2011. Det samme gælder omvurderinger foretaget pr. 1. oktober 2016, jf. § 3.

*Stk. 4.* Ansættelser af ejendomsværdier og grundværdier ved vurderinger som nævnt i stk. 1-3 nedsættes med 5 pct. af ejendomsværdien til og med 500.000 kr. samt af grundværdien til og med 100.000 kr. og med 2,5 pct. for den del af vurderingerne, der ligger over de nævnte beløb. De beregnede nedsættelser efter 1. pkt. reduceres med 1.250 kr. pr. 50.000 kr., hvormed ejendomsværdien overstiger 750.000 kr., dog maksimalt med 12.500 kr., og med 250 kr. pr. 10.000 kr., hvormed grundværdien overstiger 150.000 kr., dog maksimalt med 2.500 kr. Ved fordeling af ejendomsværdi og grundværdi efter § 33 eller efter anden lovgivning fordeles nedsættelsen efter 1. og 2. pkt. forholdsmæssigt.

**§ 43.** Almindelig vurdering pr. 1. oktober 2016 af ejendomme, som efter § 1 skal vurderes i lige år, sker ved videreførelse af den seneste af følgende ansættelser, jf. dog stk. 4:

- 1) Ansættelser foretaget ved den almindelige vurdering pr. 1. oktober 2012.
- 2) Ansættelser foretaget ved senere omvurdering i ulige år, jf. § 3, samt ved omvurdering foretaget pr. 1. oktober 2014 i medfør af § 43, stk. 2, som affattet ved lov nr. 1635 af 26. december 2013.
- 3) Ansættelser foretaget senere end pr. 1. oktober 2012 efter § 4.
- 4) Ansættelser som følge af genoptagelse eller anden ændring af vurderinger som nævnt i nr. 1-3 foretaget af told- og skatteforvaltningen, af et vurderingsankenævn, af Landsskatteretten eller af domstolene.
- 5) Ansættelser som nævnt i § 44, stk. 5.

*Stk. 2.* Der foretages omvurdering af ejendomme som nævnt i stk. 1, som pr. 1. oktober 2016 opfylder betingelserne for omvurdering, jf. § 3, stk. 1. Vurdering som nævnt i 1. pkt. betragtes som en almindelig vurdering.

*Stk. 3.* Vurderinger og ansættelser som nævnt i stk. 1 og 2 foretages efter prisforholdene pr. 1. oktober 2012. Det samme gælder omvurderinger foretaget pr. 1. oktober 2017, jf. § 3.

*Stk. 4.* For beboelsesejendomme med mere end tre lejligheder nedsættes grundværdierne med 2,5 pct. Nedsættelsen foretages pr. 1. oktober 2015 i den grundværdi, der på dette tidspunkt er ansat for ejendommen. Det samme gælder for grundværdier, der ansættes senere, jf. stk. 1, nr. 2, 3 og 5.

**§ 44.** Almindelige vurderinger af ejerboliger pr. 1. oktober 2013 og pr. 1. oktober 2015 i form af videreførelse af vurderingen pr. 1. oktober 2011 kan påklages i det tidsrum, hvor de vurderinger, der foretages pr. 1. oktober 2017, kan påklages, jf. skatteforvaltningslovens § 35 a, stk. 3.

*Stk. 2.* Omvurderinger af ejerboliger eller andre ansættelser som nævnt i § 42, stk. 1, nr. 2-5, som er foretaget efter den almindelige vurdering pr. 1. oktober 2011, kan påklages inden for de frister, der er nævnt i skatteforvaltningslovens § 35 a, stk. 3. Ansættelser som nævnt i 1. pkt. foretaget pr. 1. oktober 2013 kan påklages senest den 1. juli 2015. 1. og 2. pkt. finder ikke anvendelse på ansættelser som følge af afgørelser truffet af et vurderingsankenævn, af Landsskatteretten eller af domstolene.

*Stk. 3.* Almindelige vurderinger af andre ejendomme pr. 1. oktober 2014 og pr. 1. oktober 2016 i form af videreførelse af vurderingen pr. 1. oktober 2012 kan påklages i det tidsrum, hvor de vurderinger, der foretages pr. 1. oktober 2018, kan påklages, jf. skatteforvaltningslovens § 35 a, stk. 3.

*Stk. 4.* Omvurderinger af andre ejendomme eller andre ansættelser som nævnt i § 43, stk. 1, nr. 2-5, som er foretaget efter den almindelige vurdering pr. 1. oktober 2012, kan påklages inden for de frister, der er nævnt i skatteforvaltningslovens § 35 a, stk. 3. 1. pkt. finder ikke anvendelse på ansættelser som følge af afgørelser truffet af et vurderingsankenævn, af Landsskatteretten eller af domstolene.

*Stk. 5.* Told- og skatteforvaltningen kan inden den 1. januar 2018 afsende varsel som nævnt i skatteforvaltningslovens § 33 a, for så vidt angår den almindelige vurdering pr. 1. oktober 2011, og inden den 1. januar 2019 for så vidt angår den almindelige vurdering pr. 1. oktober 2012, når den varslede ændring er til gunst for borgeren i form af en nedsættelse af vurderingen. Told- og skatteforvaltningen kan nedsætte senere vurderinger af den pågældende ejendom i det omfang, at afgørelser som nævnt i 1. pkt. giver anledning hertil.

**5.** I § 45, *stk. 3*, ændres ”den 1. marts 2016” til: ”den 1. marts 2018 for ejerboliger og den 1. marts 2019 for andre ejendomme”.

## § 2

Loven træder i kraft den 1. januar 2015.

## Bemærkninger til lovforslaget

### Almindelige bemærkninger

#### Indhold

1. Indledning
2. Lovforslagets baggrund
3. Gældende ret
  - 3.1. Vurderingsloven
    - 3.1.1. Almindelige vurderinger og omvurderinger m.v.
    - 3.1.2. Ejendomsværdi og grundværdi
  - 3.2. Lov nr. 1635 af 26. december 2013 om vurderingerne i 2013, 2014 og 2015, udskydelse af klagemuligheden og forlængelse af SKATs frister for at foreslå vurderinger ændret
  - 3.3. Ejendomsværdibeskatningen
  - 3.4. De kommunale ejendomsskatter
    - 3.4.1. Grundskyld og grundskatteloft
    - 3.4.2. Dækningsafgiften
  - 3.5. SKATs revisionsbeføjelse
4. Lovforslaget
  - 4.1. Vurderingen af ejerboliger
  - 4.2. Vurderingen af erhvervsjendomme m.v.
  - 4.3. Klageadgang og ændring af vurderinger
5. Økonomiske konsekvenser for det offentlige
  - 5.1. Vurderingen af ejerboliger
  - 5.2. Vurderingen af erhvervsjendomme m.v.
6. Administrative konsekvenser for det offentlige
7. Økonomiske konsekvenser for erhvervslivet m.v.
8. Administrative konsekvenser for erhvervslivet m.v.
9. Administrative konsekvenser for borgerne
10. Miljømæssige konsekvenser
11. Forholdet til EU-retten
12. Hørte myndigheder og organisationer m.v.
13. Sammenfattende skema

#### 1. Indledning

I december 2013 vedtog Folketinget lovforslag L 80 (lov nr. 1635 af 26. december 2013) om ændring af lov om vurdering af landets faste ejendomme og tinglysningsafgiftsloven. Lovforslaget var første del af udmøntningen af regeringens udspil "Tillid til ejendomsvurderingerne" fra oktober 2013. Lovændringen bygger på en forudsætning om, at alle ejendomme skal vurderes med anvendelse af et nyt vurderingssystem i 2015. Det har vist sig, at dette tidligst vil være muligt ved vurderingen i 2017 for ejerboliger og vurderingen i 2018 for andre ejendomme.

Formålet med lovforslaget er at gennemføre de ændringer i lov om vurdering af landets faste ejendomme (vurderingsloven), som det er nødvendigt at gennemføre inden årsskiftet for at sikre, at der fortsat vil være vurderinger, der kan danne grundlag for beskatning af fast ejendom i årene frem til 2017 (ejerboliger) og 2018 (andre ejendomme), hvor et nyt vurderingssystem ventes at kunne tages i anvendelse.

## *2. Lovforslagets baggrund*

I efteråret 2013 nedsatte regeringen et eksternt ekspertudvalg, som fik til opgave at komme med anbefalinger, der kan forbedre kvaliteten i ejendomsvurderingen af både ejerboliger og erhvervs-ejendomme. Dette skete som led i regeringens udspil ”Tillid til ejendomsvurderingerne”, som blev fremlagt i oktober 2013. Dette udspil blev fremlagt, efter at Rigsrevisionen i august 2013 havde afgivet en beretning til Statsrevisorerne om den offentlige ejendomsvurdering, og efter at Statsrevisorerne i forlængelse heraf havde udtalt en skarp kritik af forskellige forhold.

Det eksterne ekspertudvalg afleverede sin rapport den 11. september 2014. Rapporten indeholder en række anbefalinger til et nyt vurderingssystem, som skal øge kvaliteten af ejendomsvurderingerne og genskabe tilliden til systemet.

Ekspertudvalgets arbejde viser, at det er muligt at etablere et vurderingssystem, som er baseret på bedre data, og som er mere gennemsigtigt. Ekspertudvalgets arbejde har imidlertid også vist, hvor kompleks vurderingsopgaven er, ligesom udvalget peger på en lang række udfordringer, der skal løses.

Eksempelvis har ekspertudvalget i sit arbejde primært fokuseret på vurderingen af ejerboliger. Der udestår hermed et stort arbejde i forhold til vurderingen af andre ejendomme, dvs. erhvervs-ejendomme m.v., herunder også andelsboliger. Det må samtidig konstateres, at den prototype for et ejendomsvurderingssystem, som ekspertudvalget har arbejdet med, endnu ikke er tilstrækkeligt udviklet.

Det grundige arbejde, som ekspertudvalget har udført, udgør et godt fundament for det videre arbejde. Der ligger dog fortsat et stort arbejde forude med analyser og løsningsforslag, hvis borgerne skal have en ejendomsvurdering, de kan have tillid til, hvad enten der er tale om boligejere, andre ejere af fast ejendom, andelshavere eller lejere.

Det vil således ikke være praktisk muligt at udvikle et nyt vurderingssystem, som kan tages i anvendelse allerede fra vurderingen i 2015, sådan som det oprindeligt var hensigten. Dette vil tidligst kunne ske fra vurderingen i 2017.

Derfor har regeringen nu igangsat et omfattende analyse- og implementeringsarbejde, som skal munde ud i et konkret forslag til, hvordan et nyt og bedre ejendomsvurderingssystem kan indrettes. Dette arbejde foregår i Implementeringscenter for Ejendomsvurdering (ICE), som bl.a. har fået til opgave at udvikle de nødvendige modeller for ejendomsvurdering, udvikle et nyt IT-system og forberede en ny lovgivning på området.

Implementeringscentret vil bl.a. indhente ekspertise fra eksterne eksperter i statistik m.v. med henblik på videreudvikling af beregningsmodellen for ejerboliger og udvikling af en model for beregning af grundværdier. Endvidere skal der udvikles en beregningsmodel for erhvervs-ejendomme m.v., herunder andelsboligforeninger.

Implementeringscentret skal desuden komme med forslag til, hvordan en ny ejendomsvurderingsorganisation skal tilrettelægges, herunder tilvejebringelsen af de nødvendige kompetencer og ressourcer. Implementeringscentrets arbejde skal munde ud i et nyt vurderingssystem, som vil kunne anvendes fra vurderingen i 2017 af ejerboliger og vurderingen i 2018 af erhvervs-ejendomme m.v.

Der er hverken med dette lovforslag eller med etableringen af Implementeringscenter for Ejendomsvurdering taget stilling til de mere specifikke forslag, som ekspertudvalget er fremkommet med. Bl.a. fremkommer udvalget med ideer til vurdering af visse særlige typer af erhvervsejendomme, ligesom udvalget foreslår ændringer i forhold til vurderingen af bl.a. landbrugsejendomme. Disse forslag og ideer vil indgå i det videre arbejde.

### *3. Gældende ret*

#### *3.1. Lov om vurdering af landets faste ejendomme (vurderingsloven)*

Ejendomsvurderingerne har historisk set dannet grundlag for beskatningen af fast ejendom, hvad enten der har været tale om lejeværdibeskatning, ejendomsværdibeskatning, ejendomsskyld, grundskyld eller dækningsafgift.

##### *3.1.1. Almindelige vurderinger og omvurderinger m.v.*

Det centrale i vurderingsordningen er, at det påhviler SKAT periodisk at foretage almindelige vurderinger, dvs. at fastsætte samtlige landets faste ejendommers værdi i handel og vandel. Dette sker pr. 1. oktober hvert andet år. Ejerboliger vurderes i ulige år, mens andre ejendomme vurderes i lige år.

Året efter de almindelige vurderinger – dvs. i de mellemliggende år – skal der i en række tilfælde foretages omvurderinger. Det drejer sig om ejendomme, som siden vurderingen året i forvejen har undergået en forandring. Der kan være tale om nyopståede ejendomme, opførelse af nye bygninger eller nedrivning af eksisterende, ændret anvendelse af ejendomme, ombygninger og tilbygninger, brandskadede ejendomme osv.

Omvurderingen foretages pr. 1. oktober i omvurderingsåret og ud fra ejendommens aktuelle tilstand, men vurderingen fastsættes ud fra de prisforhold, der var gældende ved den almindelige vurdering året i forvejen.

Der eksisterer yderligere en mulighed for at få vurderet fast ejendom uden for de almindelige vurderingsterminer, idet ejeren af en ejendom til enhver tid kan forlange sin ejendom vurderet. Der beregnes et gebyr på p.t. 475,49 kr. for en sådan vurdering. Nedsættes vurderingen med mindst 10 pct., opkræves der ikke gebyr.

Muligheden for at få foretaget vurderinger uden for de almindelige vurderingsterminer blev med lov nr. 1635 af 26. december 2013 suspenderet frem til den 1. marts 2016.

##### *3.1.2. Ejendomsværdi og grundværdi*

Ved vurderingen ansættes der en ejendomsværdi og en grundværdi. Vurderingerne ansættes i konstantpriser.

Ved ejendomsværdien forstås værdien af den faste ejendom som helhed. Ud over grundarealet medtages bygninger, beplantninger, naturforekomster, sædvanligt tilbehør i form af installationer osv. ved ansættelsen. Derimod medtages maskiner, inventar, besætning og andre driftsmidler ikke. Der skal ved vurderingen tages hensyn til ejendommens rettigheder og pligter, herunder privatretlige servitutter til fordel for en anden ejendom. Der tages ikke hensyn til andre privatretlige forpligtelser.

Ved grundværdien forstås efter vurderingslovens § 13, stk. 1, værdien af grunden (med grundforbedringer) i ubebygget stand under hensyn til beskaffenhed og beliggenhed og til en i økonomisk henseende god anvendelse. Eller med andre ord: Den pris, som en fornuftig køber må formodes at ville betale, hvis grunden henlå ubebygget og ville kunne anvendes bedst muligt af køber.

For ejerlejligheder fastsættes grundværdien ved en forholdsmæssig fordeling af grundværdien for den ejendom, der er opdelt i ejerlejligheder – moderejendommen.

### *3.2. Lov nr. 1635 af 26. december 2013 om ændring af lov om vurdering af landets faste ejendomme og tinglysningsafgiftsloven*

Lov nr. 1635 af 26. december 2013 indeholder særlige bestemmelser om vurderingen af ejerboliger i 2013 og om vurderingen af andre ejendomme (dvs. erhvervsejendomme m.v.) i 2014. Med loven blev mulighederne for at klage endvidere udskudt, ligesom fristen for SKATs mulighed for af egen drift at foreslå vurderinger ændret blev forlænget. Endelig blev muligheden for at få foretaget vurderinger uden for de almindelige vurderingsterminer midlertidigt suspenderet, jf. pkt. 3.1.1. ovenfor.

De pågældende bestemmelser går ud på, at vurderingen af ejerboliger pr. 1. oktober 2013 foretages på den måde, at vurderingen fra 2011 videreføres, idet 2011-vurderingerne dog med et nedslag på 2,5 pct. Den videreførte 2011-vurdering vil hermed være gældende frem til vurderingen pr. 1. oktober 2015. Den videreførte 2011-vurdering skal betragtes som en almindelig vurdering foretaget pr. 1. oktober 2013.

Vurderingen af erhvervsejendomme m.v. pr. 1. oktober 2014 foretages på den måde, at vurderingen fra 2012 videreføres uændret. Den videreførte 2012-vurdering skal betragtes som en almindelig vurdering foretaget pr. 1. oktober 2014. 2012-vurderingen af erhvervsejendomme m.v. videreføres dog kun uændret i ét år, idet der efter bestemmelserne skal foretages almindelig vurdering af alle ejendomme – ejerboliger såvel som erhvervsejendomme m.v. – pr. 1. oktober 2015.

Det er nødvendigt at sikre, at ejendomme, der opstår eller ændres undervejs, bliver vurderet, således at alle ejendomme vil være vurderet. Derfor vurderes sådanne ejendomme efter reglerne om omvurdering, jf. pkt. 3.1.1. En ejerbolig, der som et eksempel er blevet opført i begyndelsen af 2013, er hermed blevet omvurderet pr. 1. oktober 2013. Er en ejerbolig - igen som et eksempel - blevet ændret ved tilbygning i begyndelsen af 2014, er den blevet omvurderet pr. 1. oktober 2014.

Omvurderingen af ejerboliger sker efter prisforholdene pr. 1. oktober 2011, således at alle ejerboliger vil være vurderet i samme niveau. For erhvervsejendomme m.v. foretages (om)vurderingerne efter prisforholdene pr. 1. oktober 2012, således at også sådanne ejendomme vil være vurderet i samme niveau.

Ejendomsvurderinger kan påklages efter skatteforvaltningslovens bestemmelser herom. Klagefristen er den 1. juli i året efter vurderingsåret. Vurderingerne foretages pr. 1. oktober og offentliggøres omkring den 1. marts året efter. Klagefristen er hermed ca. fire måneder.

Ved lov nr. 1635 af 26. december 2013 blev det bestemt, at der kun kan klages over vurderinger, som er foretaget fra og med 2013, inden for det tidsrum, hvor det er muligt at klage over den vurdering, der skal foretages pr. 1. oktober 2015. Dette vil sige i tidsrummet fra ca. 1. marts 2016 til 1.

juli 2016. Det var dog muligt at klage over årsomvurderingen pr. 1. oktober 2013 af erhvervsejendomme m.v.

Samtidig blev SKATs mulighed for at ændre 2011-vurderinger af ejerboliger efter skatteforvaltningslovens revisionsbestemmelse (skatteforvaltningslovens § 33 a) forlænget til 1. juli 2015. Den gældende tidsfrist var udløbet på det tidspunkt, hvor loven blev vedtaget. Det blev derfor bestemt, at ændringer af 2011-vurderingen efter denne bestemmelse kun kan foretages til gunst for borgeren.

For erhvervsejendomme m.v. udløb fristen for ændringer af 2012-vurderingen efter revisionsbestemmelsen den 1. juli 2014. Det blev derfor bestemt, at ændringer af 2012-vurderingen efter den 1. juli 2014 kun kan foretages, hvis ændringen er til gunst for borgeren.

### *3.3. Ejendomsværdibeskatningen*

Ejendomsværdiskatten opkræves med udgangspunkt i de offentlige ejendomsvurderinger. Ejendomsværdiskatten opkræves i det væsentlige af ejerboliger, der bebos af ejeren. Hvis ejendommen ikke kan tjene som bolig for ejeren, betales der ikke ejendomsværdiskat. Der betales ikke ejendomsværdiskat af andelsboliger, da en andelsbolig ikke er en ejerbolig.

Ejendomsværdiskatten er omfattet af et skattestop. Skatten udgør som hovedregel 1 pct. af den del af beregningsgrundlaget, der ikke overstiger 3.040.000 kr., og 3 pct. af resten.

Ejendomsværdiskatten beregnes på grundlag af den laveste af følgende værdier:

- 1) Den ejendomsværdi, der er ansat for ejendommen pr. 1. oktober i indkomståret.
- 2) Den ejendomsværdi, der er ansat for ejendommen pr. 1. januar 2001 med et tillæg af 5 pct.
- 3) Den ejendomsværdi, der er ansat for ejendommen pr. 1. januar 2002.

Den aktuelle ejendomsvurdering har således kun betydning for betalingen af ejendomsværdiskat i de tilfælde, hvor ejendomsværdien pr. 1. oktober i indkomståret er lavere, end den var pr. 1. januar 2001 (+5 pct.) eller pr. 1. januar 2002.

Hvis en ejendom eksisterede i 2001 og 2002 og ikke er blevet ændret siden, kender SKAT ejendomsværdien på dette niveau, og ejendomsværdiskatten lader sig umiddelbart beregne. Er der derimod tale om en ny ejendom eller en ejendom, som er blevet ændret, således at der skal foretages en omvurdering, er dette ikke længere tilfældet.

For at undgå skattemæssig forskelsbehandling mellem nye eller ændrede ejendomme og eksisterende uændrede ejendomme er der i vurderingsloven fastsat regler om, at SKAT tillige skal foretage en vurdering på 2001/2002-niveau – ofte kaldet en skattestopberegning.

Ved sådanne beregninger anvendes en historisk vurderingsnorm. Hvis man eksempelvis i 2014 bygger 35 m<sup>2</sup> til et eksisterende hus på hidtil 100 m<sup>2</sup>, vil man til brug for beregningen af ejendomsværdiskatten skulle vurdere huset på nu i alt 135 m<sup>2</sup> til det beløb, som et tilsvarende hus på 135 m<sup>2</sup> må formodes at ville være blevet vurderet til i 2001 og 2002. På samme måde vil man ved et nyopført hus skulle vurdere, hvad et tilsvarende hus ville have været vurderet til i 2001 og 2002.



Der er således ikke tale om, at man ved skattestopberegninger tager udgangspunkt i en konstateret byggeomkostning eller en vurdering i aktuelle priser og fører denne byggeomkostning eller vurderingspris tilbage til 2001/2002-niveau.

### 3.4. De kommunale ejendomsskatter

Den kommunale ejendomsbeskatning består af to elementer, nemlig de kommunale grundskatter – grundskylden – og den kommunale dækningsafgift.

#### 3.4.1. Grundskyld og grundskatteloft

Den kommunale grundskyld opkræves af de grundværdier, som SKAT har ansat ved ejendomsvurderingerne. Efter lov om kommunal ejendomsskat skal grundskylden opkræves med en promille på mindst 16 og højst 34. Der gælder lavere satser for landbrugsejendomme m.v.

Der eksisterer et loft over grundlaget for beregningen af de kommunale grundskatter. Efter grundskatteloftet beregnes den kommunale grundskyld med den fastsatte grundskyldspromille af den laveste af følgende værdier:

- 1) Ejendommens grundværdi efter eventuelt fradrag for grundforbedringer, således som disse beløb er fastsat af SKAT ved seneste vurdering. Der tages endvidere hensyn til de fritagelser og reduktioner, der er mulige efter lov om kommunal ejendomsskat.
- 2) Den afgiftspligtige grundværdi for ejendommen, der dannede grundlag for påligningen af grundskyld det foregående år. Dette beløb forhøjes med en reguleringsprocent, som udgør den skønnede stigning i det samlede kommunale udskrivningsgrundlag tillagt 3 pct. Reguleringsprocenten kan dog ikke overstige 7 pct.

Det er således ikke den kommunale grundskyld målt i kroner, der er omfattet af grundskatteloftet. Det er grundlaget for beregningen af grundskylden, der begrænses. Efter lov om kommunal ejendomsskat skal grundskyldspromillen som nævnt udgøre mindst 16 og højst 34, og det forhold, at en kommune med en lav grundskyldspromille måtte vælge at sætte grundskyldspromillen op, vedrører ikke grundskatteloftet.

Grundskatteloftet udgør således en stigningsbegrænsning, som betyder, at stærke stigninger i grundværdierne ikke slår igennem i grundlaget for beregning af grundskyld med mere end reguleringsprocenten fra år til år.

Hvis der udstykkes nye ejendomme, eller eksisterende ejendomme ændres for så vidt angår grundens størrelse eller benyttelse, herunder ændrede planforhold, skal der ved vurdering eller omvurdering ikke alene ansættes en grundværdi efter de almindelige vurderingsregler, men tillige en grundværdi på grundskatteloftsniveau.

I modsætning til ejendomsværdiskatten er der ikke for grundskatteloftets vedkommende et bestemt år (2001 eller 2002), der danner udgangspunkt. Når SKAT skal fastsætte en grundværdi på grundskatteloftsniveau, skal man først finde det såkaldte *basisår*. Basisåret er det seneste år, hvor den afgiftspligtige grundværdi efter lov om kommunal ejendomsskat falder sammen med den grundværdi, som SKAT har ansat. Dette er ofte - men langt fra altid - 2001.

Grundværdien på grundskatteloftsniveau ansættes herefter til det, som den pågældende grund må formodes at ville være blevet vurderet til i basisåret. Denne grundværdi anvendes ved fremtidige reguleringer af grundskatteløftet.

#### *3.4.2. Dækningsafgiften*

Dækningsafgiften er en afgift, som kommunerne kan vælge at opkræve af visse ejendomme. Der svares ikke dækningsafgift af ejerboliger.

Dækningsafgiften eksisterer i to varianter. Efter lov om kommunal ejendomsskat er en række ejendomme fritaget for at betale grundskyld. Det drejer sig bl.a. om offentligt ejede ejendomme, som ikke anvendes erhvervsmæssigt. Kommunerne har i stedet mulighed for at opkræve en dækningsafgift af såvel grundværdien som den såkaldte forskelsværdi, dvs. forskellen mellem ejendomsværdien og grundværdien. For grundværdiens vedkommende kan dækningsafgiften opkræves med halvdelen af kommunens grundskyldspromille, dog højst 15 promille. For forskelsværdiens vedkommende kan dækningsafgiften højst opkræves med en promille på 8,75.

Den anden variant af dækningsafgiften vedrører nærmere afgrænsede erhvervsejendomme. Erhvervsejendomme svarer grundskyld efter kommunens grundskyldspromille, men derudover kan kommunen for ejendomme, der anvendes til kontor, forretning, hotel, fabrik, værksted og lign., opkræve en dækningsafgift af forskelsværdien. Afgiften kan højst udgøre 10 promille. Anvendes kun en del af en ejendom til dækningsafgiftspligtige formål, eller anvendes ejendommen kun til sådanne formål en del af året, svares afgiften forholdsmæssigt.

#### *3.5. SKATs revisionsbeføjelse*

SKAT kan af egen drift ændre en vurdering indtil den 1. juli i det andet år efter udløbet af vurderingsåret, jf. skatteforvaltningslovens § 33 a. Hvis SKAT ønsker at ændre en vurdering, meddeles dette til ejeren ved en såkaldt agterskrivelse. Det vil heraf fremgå, at SKAT agter at ændre den pågældende vurdering, og der vil være givet en begrundelse herfor. SKATs afgørelse kan påklages.

Denne beføjelse anvendes i praksis eksempelvis i tilfælde, hvor nogle – men ikke alle – medlemmer af en grundejerforening klager over en vurdering. Hvis de pågældende får medhold, kan SKAT af egen drift ændre vurderingerne for andre tilsvarende ejendomme i bebyggelsen, uden at de pågældende ejere selv behøver at klage.

### *4. Lovforslaget*

#### *4.1. Vurderingen af ejerboliger*

Med lov nr. 1635 af 26. december 2013 blev der gennemført særlige regler for bl.a. 2013-vurderingen af ejerboliger, jf. pkt. 3.2. Dette skete i form af indsættelse af § 42 i vurderingsloven. Efter disse regler skal 2013-vurderingen af ejerboliger foretages på den måde, at 2011-vurderingen videreføres, idet såvel ejendomsværdier som grundværdier nedsættes med 2,5 pct.

Det foreslås, at 2015-vurderingen af ejerboliger foretages på samme måde, dvs. at 2011-vurderingen videreføres i yderligere to år. 2011-vurderingen bliver hermed tillige en 2015-vurdering, idet såvel ejendomsværdier som grundværdier nedsættes, jf. nedenfor. Den videreførte 2011-vurdering skal betragtes som en almindelig vurdering foretaget pr. 1. oktober 2015 og vil være gældende frem til vurderingen pr. 1. oktober 2017.

Hvis der for en ejendom findes en vurdering, som er senere end 2011-vurderingen, er det denne senere vurdering, der skal videreføres som en 2015-vurdering. Dette kan bl.a. være tilfældet, hvis der er foretaget en omvurdering, jf. pkt. 3.1.1.

Omvurderinger foretages i de mellemliggende - lige - år, når en ejendom enten er blevet opført siden vurderingen året i forvejen, eller når en ejendom er blevet ændret ved f.eks. tilbygning eller ændring af grundarealets størrelse. Herved sikres, at der altid vil være en vurdering, der svarer til ejendommens aktuelle forhold.

Ved ovennævnte lovændring blev det bestemt, at ejendomme, der pr. 1. oktober 2013 opfyldte vurderingslovens betingelser for omvurdering, skal vurderes pr. nævnte dato. Der vil endvidere være ejendomme, der efter vurderingslovens generelle regler vil være omvurderet pr. 1. oktober 2012 eller pr. 1. oktober 2014. Disse omvurderinger vil være foretaget i 2011-niveau og dermed i samme niveau som de almindelige 2011-vurderinger, der videreføres.

Der kan også være tale om videreførelse af vurderinger foretaget uden for de almindelige vurderingsterminer i medfør af vurderingslovens § 4. Adgangen til at få foretaget sådanne vurderinger blev midlertidigt suspenderet pr. 1. januar 2014, men der vil være foretaget vurderinger i tidsrummet mellem vurderingsterminen pr. 1. oktober 2011 og det tidspunkt, hvor adgangen til at få foretaget sådanne vurderinger blev suspenderet. Også disse vurderinger er foretaget i 2011-niveau.

Endelig kan der være tale om at videreføre ændrede ansættelser af de ovenfor nævnte vurderinger, når ansættelser ændres som følge af genoptagelse eller anden ændring efter skatteforvaltningslovens bestemmelser eller som følge af afgørelser truffet ved domstolene.

For at sikre, at der frem til vurderingen pr. 1. oktober 2017 vil være en vurdering af alle ejendomme, foreslås det, at ejendomme, der pr. 1. oktober 2015 opfylder vurderingslovens betingelser for omvurdering, vurderes pr. nævnte dato.

Omvurderingen skal ske efter prisforholdene pr. 1. oktober 2011, således at alle ejerboliger vil være vurderet i samme niveau. Ejerboliger, som efter vurderingslovens generelle regler vil skulle omvurderes i 2016, vil fortsat blive det, men efter prisforholdene pr. 1. oktober 2011 – igen for at sikre, at alle ejerboliger er vurderet i samme niveau.

Som tidligere nævnt skulle 2013-vurderingen af ejerboliger efter vurderingslovens § 42, som affattet ved lov nr. 1635 af 26. december 2013, foretages på den måde, at 2011-vurderingen videreføres, idet såvel ejendomsværdier som grundværdier nedsættes med 2,5 pct. Det foreslås, at denne nedsættelse også skal gælde ved videreførelsen af 2011-vurderingen (eller senere vurdering) som en 2015-vurdering.

Det eksterne ekspertudvalgs arbejde har imidlertid vist, at handlede ejendomme med en pris op til 500.000 kr. relativt ofte overvurderes sådan at forstå, at ejendomsværdien overstiger en konstateret handelspris. Det foreslås derfor, at der ved videreførelsen af 2011-vurderingen som en 2015-vurdering gives en yderligere nedsættelse på 2,5 pct. af ejendomsværdien (i 2011 eller ved senere omvurdering i 2011-niveau) til og med 500.000 kr. og tilsvarende af grundværdien til og med 100.000 kr. Nedslaget op til disse beløbsgrænser bliver således på 5 pct. i forhold til vurderingen i 2011.

Det ekstra nedslag aftrappes for ejendomsværdier over 750.000 kr. henholdsvis grundværdier over 150.000 kr. med 2,5 pct. For ejendomme med en ejendomsværdi over 1.250.000 kr. henholdsvis en grundværdi over 250.000 kr. er der ingen ekstra nedsættelse.

#### Eksempel

Der gives 2,5 pct. (gældende rabat) plus 2,5 pct. (ekstra rabat) i alt 5 pct. i rabat af ejendomsværdien op til 500.000 kr. og 2,5 pct. (gældende rabat) af ejendomsværdien herover. Ved en ejendomsværdi på f. eks. 2.000.000 kr. udgør nedslaget 25.000 kr. (5 pct. af 500.000 kr.) plus 37.500 kr. (2,5 pct. af 1,5 mio.). I alt en nedsættelse på 62.500 kr.

Aftrapningen indebærer, at nedslaget reduceres med 1.250 kr. pr. 50.000 kr., som ejendomsværdien overstiger 750.000 kr., dog maksimalt 12.500 kr. (2,5 pct. af værdien under 500.000 kr.).

Når ejendomsværdien overstiger 1.250.000 kr., er den maksimale reduktion på 12.500 kr. nået, dvs. den ekstra nedsættelse er fuldt aftrappet. Der sker ikke yderligere reduktion af rabatten af den ejendomsværdi, der ligger over 1.250.000 kr. Nedsættelsen efter aftrapning bliver herefter 50.000 kr.

Samlet medfører aftrapningen, at nedslaget i ejendomsværdien bliver procentuelt faldende med stigende ejendomsværdi, *jf. tabel 1*.

**Tabel 1. Eksempler på nedslag i ejendomsværdien for boliger med forskellige ejendomsværdier**

Ejendomsværdi	2,5 pct. nedslag i ejendomsværdien		Ekstra 2,5 pct. nedslag med aftrapning		Samlet nedslag i ejendomsværdien	
	Kr.	Pct.	Kr.	Pct.	Kr.	Pct.
300.000	7.500	2,5	7.500	2,5	15.000	5,0
500.000	12.500	2,5	12.500	2,5	25.000	5,0
750.000	18.750	2,5	12.500	1,7	31.250	4,2
1.000.000	25.000	2,5	6.250	0,6	31.250	3,1
1.200.000	30.000	2,5	1.250	0,1	31.250	2,6
1.400.000	35.000	2,5	0	0,0	35.000	2,5
2.000.000	50.000	2,5	0	0,0	50.000	2,5
4.000.000	100.000	2,5	0	0,0	100.000	2,5

Anm: For den enkelte ejendom vil nedslagene blive givet i ejendomsværdien før afrunding, hvorefter ejendomsværdien afrundes i overensstemmelse med vurderingssystemets afrundingsregler. Efter afrunding kan forskellen i ejendomsværdi med/uden nedslag blive anderledes end det samlede nedslag før afrunding.

For grundværdierne falder det ekstra nedslag ligeledes gradvis procentuelt i takt med stigende grundværdier, *jf. tabel 2*.

**Tabel 2. Eksempler på nedslag i grundværdien for boliger med forskellige grundværdier**

Grundværdi	2,5 pct. nedslag i grundværdien		Ekstra 2,5 pct. nedslag med aftrapning		Samlet nedslag i grundværdien	
	Kr.	Pct.	Kr.	Pct.	Kr.	Pct.
75.000	1.875	2,5	1.875	2,5	3.750	5,0
125.000	3.125	2,5	2.500	2,0	5.625	4,5
150.000	3.750	2,5	2.500	1,7	6.250	4,2
200.000	5.000	2,5	1.250	0,6	6.250	3,1
250.000	6.250	2,5	0	0,0	6.250	2,5
300.000	7.500	2,5	0	0,0	7.500	2,5
500.000	12.500	2,5	0	0,0	12.500	2,5
1.000.000	25.000	2,5	0	0,0	25.000	2,5

Det ekstra nedslag vil som det generelle nedslag kun få betydning for den faktiske skattebetaling i de tilfælde, hvor der betales ejendomsværdiskat henholdsvis grundskyld af den aktuelle vurdering. Langt de fleste boligejere betaler i dag ejendomsskatter af en vurdering, der er lavere end den aktuelle.

De fleste ejerboliger vil allerede i 2013-vurderingen have fået det generelle nedslag på 2,5 pct. i medfør af vurderingslovens § 42, stk. 2, som affattet ved lov nr. 1635 af 26. december 2013. Sådanne ejendomme vil fra 2015 alene få en yderligere nedsættelse på maksimalt 2,5 pct. inden for de beløbsgrænser, der er nævnt ovenfor.

Hvis en ejendom ændres, således at der skal foretages en omvurdering, eller foretages der af andre årsager en ny ansættelse for den pågældende ejendom, skal nedslaget beregnes på grundlag af den ejendomsværdi og den grundværdi, der nu ansættes. Nedslaget gives med andre ord altid i forhold til en vurdering i 2011-niveau (før nedslag) af ejendommen, som den forefindes.

I de situationer, hvor der efter vurderingsloven eller efter anden lovgivning skal ske en fordeling af ejendomsværdier og grundværdier, fordeles nedslaget forholdsmæssigt.

#### *4.2. Vurderingen af erhvervsejendomme m.v.*

Med lov nr. 1635 af 26. december 2013 blev det bestemt, at 2014-vurderingen af erhvervsejendomme m.v. foretages på den måde, at 2012-vurderingen videreføres uændret. Dette skete i form af indsættelse af § 43 i vurderingsloven. Samtidig blev det bestemt, at erhvervsejendomme m.v. skulle vurderes ved en almindelig vurdering pr. 1. oktober 2015.

Det foreslås, at der ikke foretages almindelig vurdering pr. 1. oktober 2015 af sådanne ejendomme. Det foreslås samtidig, at 2016-vurderingen af disse ejendomme foretages på den måde, at 2012-vurderingen videreføres i yderligere to år. 2012-vurderingen bliver hermed også 2016-vurdering. Den videreførte 2012-vurdering skal betragtes som en almindelig vurdering foretaget pr. 1. oktober 2016 og vil være gældende frem til vurderingen pr. 1. oktober 2018.

Hvis der for en ejendom findes en omvurdering, som er senere end 2012-vurderingen, er det denne senere vurdering, der skal videreføres som en 2016-vurdering.

Ved ovennævnte lovændring blev det bestemt, at ejendomme, der pr. 1. oktober 2014 opfyldte vurderingslovens betingelser for omvurdering, skulle vurderes pr. nævnte dato. Der vil endvidere være ejendomme, der efter vurderingslovens generelle regler vil være omvurderet pr. 1. oktober 2013, eller som vil blive omvurderet pr. 1. oktober 2015. Disse omvurderinger vil være foretaget i 2012-niveau og dermed i samme niveau som de almindelige 2012-vurderinger, der videreføres.

Der kan også være tale om videreførelse af vurderinger foretaget uden for de almindelige vurderingsterminer i medfør af vurderingslovens § 4. Adgangen til at få foretaget sådanne vurderinger blev midlertidigt suspenderet pr. 1. januar 2014, men der vil være foretaget vurderinger i tidsrummet mellem vurderingsterminen pr. 1. oktober 2012 og det tidspunkt, hvor adgangen til at få foretaget sådanne vurderinger blev suspenderet. Også disse vurderinger er foretaget i 2012-niveau.

Endelig kan der være tale om at videreføre ændrede ansættelser af de ovenfor nævnte vurderinger, når ansættelser ændres som følge af genoptagelse eller anden ændring efter skatteforvaltningslovens bestemmelser eller som følge af afgørelser truffet ved domstolene.

For at sikre, at der frem til vurderingen pr. 1. oktober 2018 vil være en vurdering af alle ejendomme, foreslås det, at ejendomme, der pr. 1. oktober 2016 opfylder vurderingslovens betingelser for omvurdering, vurderes pr. nævnte dato.

Omvurderingen skal ske efter prisforholdene pr. 1. oktober 2012, således at alle ejendomme vil være vurderet i samme niveau. Ejendomme, som efter vurderingslovens generelle regler vil skulle omvurderes i 2015 eller i 2017, vil fortsat blive det, men efter prisforholdene pr. 1. oktober 2012 – igen for at sikre, at alle ejerboliger er vurderet i samme niveau.

Som tidligere nævnt skulle 2014-vurderingen af erhvervsejendomme m.v. efter § 43, som affattet ved lov nr. 1635 af 26. december 2013, foretages på den måde, at 2012-vurderingen videreføres uændret. Det foreslås, at videreførelsen af 2012-vurderingen som en 2016-vurdering ligeledes sker uændret, bortset fra beboelsesejendomme.

Regeringen ønsker at give mulighed for, at også beboere i andre boligformer end ejerboliger kan opnå en økonomisk kompensation i de tilfælde, hvor en upræcis vurdering måtte have givet sig udslag i for høj en grundværdi og dermed indirekte i en for høj boligudgift i form af husleje i udlejningsbyggeri og boligafgift i andelsbyggeri.

Det foreslås derfor, at grundværdien for beboelsesejendomme med mere end tre lejligheder nedsættes med 2,5 pct. Nedslaget vil blive givet i de grundværdier, som ved videreførelse af 2012-vurderingen eller på anden måde er ansat pr. 1. oktober 2015, eller som ansættes senere. Hvis en ejendom ændrer grundstørrelse, sådan at der skal foretages en omvurdering, eller foretages der af andre årsager en ny ansættelse for den pågældende ejendom, skal nedslaget beregnes på grundlag af den grundværdi, der nu ansættes. Nedslaget gives med andre ord altid i forhold til en vurdering i 2012-niveau (før nedslag) af ejendommen, som den forefindes.

Nedslaget vil blive givet til alle beboelsesejendomme uanset ejerforhold. Nedslaget vil med andre ord blive givet til ejendomme tilhørende såvel andelsboligforeninger som almene boligselskaber og private udlejere. Det er ikke muligt at målrette nedslaget mod specielle grupper, eksempelvis andelsboligforeninger. Dette skyldes, at ejerforhold er uden betydning ved vurderingen.

Det foreslås, at nedslaget kun gives i grundværdien. Hverken andelshavere eller lejere i udlejningsbyggeri betaler ejendomsværdiskat. Det gør kun boligejere, og det har dermed ingen betydning for beskatningen af andelshavere og lejere, om ejendomsværdien nedsættes eller ej.

Nedsættelsen af grundværdien vil få betydning for den faktiske betaling af grundskyld i de tilfælde, hvor der betales grundskyld efter den aktuelle grundværdi. Hvis der som følge af grundskatteløftet betales grundskyld af et mindre beløb, får nedsættelsen ingen betydning for skattebetalingen, medmindre nedsættelsen bringer grundværdien ned under grundskatteløftet.

I de tilfælde, hvor reduktionen resulterer i en lavere betaling af grundskyld, kommer dette umiddelbart ejeren til gode, dvs. andelsboligforeningen, boligselskabet eller den private udlejer. Den lavere

skattebetaling vil betyde en lavere omkostning for ejeren og vil dermed kunne danne grundlag for en tilsvarende nedsættelse af boligafgift og husleje.

De ejendomme, der vil blive omfattet af nedsættelsen af grundværdierne, er som nævnt beboelses-ejendomme med mere end tre lejligheder. Teknisk vil det dreje sig om de ejendomme, som vurderes i lige år, og som i SKATs systemer er identificeret med benyttelseskode 01.

SKAT skal efter vurderingslovens § 33, stk. 1, træffe afgørelse om den enkelte ejendoms benyttelse. En ejendom kan være anvendt udelukkende til beboelsesformål eller udelukkende til erhvervsformål, eller den kan være anvendt til blandet bolig og erhverv. Der er fast praksis for, at ejendomme, der indeholder beboelseslejligheder - bortset fra ejerlejligheder, som er ejerboliger - anses for beboelsesejendomme, når mindre end 25 pct. af ejendommens værdi kan henføres til erhvervslejemål.

Ejendomme, hvor der som et eksempel er butikker i underetagen og lejligheder på etagerne ovenover, vil således være omfattet af nedsættelsen, hvis mindre end 25 pct. af ejendommens værdi kan henføres til butiksdelen. Hvis værdien af butiksdelen i eksemplet udgør mindst 25 pct. af ejendommens samlede værdi, vil ejendommen ikke være omfattet af nedsættelsen.

#### *4.3. Klageadgang og ændring af vurderinger*

Ejendomsvurderinger kan påklages efter skatteforvaltningslovens bestemmelser herom. Klagefristen er den 1. juli i året efter vurderingsåret. Vurderingerne foretages pr. 1. oktober og offentliggøres omkring den 1. marts året efter. Klagefristen er hermed ca. fire måneder.

I vurderingslovens § 44, stk. 1, som affattet ved lov nr. 1635 af 26. december 2013, er det bestemt, at der ville kunne klages over vurderinger, som er foretaget fra og med 2013, inden for det tidsrum, hvor det efter skatteforvaltningslovens bestemmelser ville være muligt at klage over den vurdering, der efter nævnte lov skulle foretages pr. 1. oktober 2015, dvs. i foråret 2016. Det var dog muligt at klage over årsvurderingen pr. 1. oktober 2013 af erhvervs-ejendomme.

Regeringen finder det fortsat vigtigt, at den generelle klagesagsbehandling – dvs. klager over de videreførte 2011- og 2012-vurderinger – vil kunne behandles med anvendelse af et nyt vurderings-system. Det foreslås derfor, at de almindelige vurderinger af ejerboliger pr. 1. oktober 2013 og pr. 1. oktober 2015, som er foretaget i form af en videreførelse af vurderingen pr. 1. oktober 2011, vil kunne påklages inden for samme tidsrum, som den vurdering, der skal foretages pr. 1. oktober 2017, vil kunne påklages, dvs. fra ca. 1. marts til 1. juli 2018.

Tilsvarende foreslås det, at de almindelige vurderinger af andre ejendomme pr. 1. oktober 2014 og pr. 1. oktober 2016, som er foretaget i form af en videreførelse af vurderingen pr. 1. oktober 2012, vil kunne påklages inden for samme tidsrum, som den vurdering, der skal foretages pr. 1. oktober 2018, vil kunne påklages, dvs. fra ca. 1. marts til 1. juli 2019.

Behandlingen af klager over de vurderinger, der i perioden 2013-2016 foretages i form af videreførelse af 2011- og 2012-vurderingerne, vil skulle foregå på samme måde, som hvis vurderingerne i de pågældende år var blevet foretaget som egentlige vurderinger. Der vil således blive foretaget samme tilbunds-gående realitetsprøvelse ved klager over disse vurderinger, som der foretages i forbindelse med klager over andre vurderinger.

Det foreslås videre, at det gøres muligt at påklage de omvurderinger og andre ansættelser, herunder ansættelser foretaget i forbindelse genoptagelser og ændringer foretaget i medfør af den såkaldte revisionsbestemmelse, der foretages frem til det tidspunkt, hvor et nyt vurderingssystem ventes at kunne tages i anvendelse.

Dette ligger i forlængelse af de gældende bestemmelser for erhvervsejendomme m.v., hvorefter det i dag er muligt at klage over omvurderinger inden for den almindelige klagefrist i skatteforvaltningsloven.

Den foreslåede adgang til klage over omvurderinger af ejerboliger vil tilsvarende kunne ske inden for de generelle tidsfrister for klager over ejendomsvurderinger, jf. skatteforvaltningslovens § 35 a, stk. 3, dvs. frem til 1. juli i året efter det år, hvor omvurderingen er foretaget. I de tilfælde, hvor klagefristen efter disse tidsfrister er udløbet, foreslås der fastsat en frist for klage til den 1. juli 2015.

Det sikres med en sådan klageadgang, at det har været muligt at klage over alle faktisk foretagne vurderinger frem til det tidspunkt, hvor det nye vurderingssystem ventes at kunne tages i anvendelse. Herved ligestilles de boligejere, hvis vurdering beror på en senere omvurdering, med de boligejere, hvis ejendomme senest er blevet vurderet ved den almindelige vurdering i 2011. Det var således i sin tid muligt at klage over 2011-vurderingen af ejerboliger, ligesom det har været muligt at klage over 2012-vurderingen af erhvervsejendomme m.v.

Det bemærkes, at det ikke vil være muligt at klage over ansættelser som følge af en afgørelse truffet af et vurderingsankenævn, af Landsskatteretten eller af domstolene.

Den her skitserede klageadgang medfører ikke, at det bliver muligt at klage over samme vurdering to gange. Efter § 44, stk. 1, henholdsvis § 44, stk. 3, er det de vurderinger for årene 2013-16, som er foretaget ved en videreførelse af de eksisterende 2011- og 2012-vurderinger, der kan påklages i henholdsvis 2018 og 2019.

Hvis der som et eksempel foretages en tilbygning på en ejerbolig, og ejendommen omvurderes i 2015, vil det være denne omvurdering - og ikke den videreførte 2011-vurdering - der vil være ejendommens aktuelle vurdering. Omvurderingen vil kunne påklages inden for skatteforvaltningslovens frister, dvs. til den 1. juli 2016. Omvurderingen vil ikke kunne påklages igen i 2018, da der ikke vil være tale om en videreførelse af 2011-vurderingen.

I vurderingslovens § 44, stk. 2, som affattet ved lov nr. 1635 af 26. december 2013, er det videre bestemt, at SKATs mulighed for at ændre 2011-vurderinger af ejerboliger og 2012-vurderinger af erhvervsejendomme m.v. efter skatteforvaltningslovens revisionsbestemmelse forlænges til 1. juli 2015. På lovens ikrafttrædelsestidspunkt var fristen for ændring af 2011-vurderingen af ejerboliger udløbet. Det blev derfor bestemt, at ændringer af 2011-vurderingen efter denne bestemmelse kun kan foretages til gunst for borgeren.

For erhvervsejendomme m.v. udløb fristen for ændringer af 2012-vurderingen efter skatteforvaltningslovens § 33 a den 1. juli 2014. Det blev derfor bestemt, at ændringer af 2012-vurderingen fra den 1. juli 2014 kun kan foretages til gunst for borgeren.

Det foreslås, at SKAT får mulighed for fortsat at kunne ændre 2011-vurderinger og 2012-vurderinger frem til det tidspunkt, hvor nye vurderinger med et nyt vurderingssystem ventes at kun-



ne foretages. Da skatteforvaltningslovens generelle tidsfrister for ændringer efter denne bestemmelse som ovenfor nævnt er udløbet, foreslås det, at ændringer kun vil kunne ske til gunst for borgerne i form af en nedsættelse af vurderingerne. Det foreslås endvidere, at SKAT får mulighed for at ændre senere vurderinger af den pågældende ejendom, således at en nedsættelse af en 2011-vurdering (ejerboliger) eller en 2012-vurdering (andre ejendomme) også kommer til at gælde ved videreførelsen af de pågældende vurderinger som 2013- og 2015-vurderinger, henholdsvis som 2014- og 2016-vurderinger.

Der er ikke tale om, at der hermed etableres en ny klageadgang. Der er derimod tale om en forbedring af SKATs muligheder for selv at kunne rette fejl, som SKAT bliver opmærksom på, eller som SKAT bliver gjort opmærksom på.

Endelig blev det ved lov nr. 1635 af 26. december 2013 bestemt, at muligheden for at få foretaget vurderinger uden for de almindelige vurderingsterminer suspenderes frem til 1. marts 2016, dvs. til det tidspunkt, hvor der ville kunne klages over 2015-vurderingen, jf. vurderingslovens § 45, stk. 3, jf. nævnte lov.

Det foreslås, at muligheden for at få foretaget vurderinger uden for de almindelige vurderingsterminer fortsat suspenderes frem til det tidspunkt, hvor der vil kunne klages over nye vurderinger. Det vil for ejerboligers vedkommende sige den 1. marts 2018 og for andre ejendommers vedkommende den 1. marts 2019.

##### 5. Økonomiske konsekvenser for stat, kommuner og regioner

De provenumæssige konsekvenser af lovforslaget vedrører forslaget om, at vurderingerne i 2011 og 2012 videreføres som vurderinger i 2015 og 2016, den generelle nedsættelse på 2,5 pct. af ejendoms- og grundværdier ved 2015-vurderingen, en ekstra nedsættelse på 2,5 pct. af ejendoms- og grundværdier inden for visse beløbsgrænser samt nedsættelse af 2015- og 2016-vurderingerne for andels- og lejeboliger med 2,5 pct.

Samlet skønnes lovforslaget at medføre et umiddelbart mindreprovenu på ca. 3.825 mio. kr. og ca. 2.620 mio. kr. efter automatisk tilbageløb på moms og afgifter fordelt over årene 2015-2022, jf. tabel 1.

**Tabel 1. Samlet provenuvirkning af lovforslaget.**

Mio. kr. (2015-niveau)	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Samlet	Varig virkning
Niveaueffekt på ejendomsværdiskat og grundskyld for ejerboliger ved videreførelse af 2011-vurderingen	-15	-15	-160	-520	-525	-285	-195		-1.720	
Generel nedsættelse med 2,5 pct. af ejendoms- og grundværdier ved 2015-vurderingen for ejerboliger	-20	-20	-140	-180	-185	-190	-195		-930	
Ekstra nedsættelse med 2,5 pct. af ejendoms- og grundværdier inden for visse beløbsgrænser ved 2015-vurderingen for ejerboliger	-5	-5	-15	-20	-20	-20	-20	-15	-115	
Niveaueffekt på grundskyld af øvrige ejendomme ved videreførelse af 2011-vurderingen			70	-55	-55	-5			-45	

Nedsættelse af grundværdier ved 2015- og 2016-vurderingerne for andels- og lejeboliger med 2,5 pct.	-45	-45	-50	-45					-185	
Niveauførelse på dækningsafgift ved videreførelse af 2012-vurderingen	-210	-315	-305						-835	
<b>Provenuvirkning før tilbageløb</b>	<b>-40</b>	<b>-40</b>	<b>-500</b>	<b>-1.135</b>	<b>-1.145</b>	<b>-535</b>	<b>-410</b>	<b>-15</b>	<b>-3.825</b>	<b>-60</b>
<b>Provenuvirkning efter tilbageløb</b>	<b>-30</b>	<b>-30</b>	<b>-335</b>	<b>-745</b>	<b>-755</b>	<b>-405</b>	<b>-310</b>	<b>-10</b>	<b>-2.620</b>	<b>-40</b>

Anm: Der er forudsat et tilbageløb på 24,5 pct. for ejerboliger og på 55 pct. for øvrige ejendomme.

Kilde: Egne beregninger.

De provenumæssige konsekvenser af de enkelte elementer i tabellen er uddybende belyst i de efterfølgende afsnit. Det bemærkes, at provenuskønnene er behæftet med væsentlig usikkerhed.

For finansårene 2015 og 2016 medfører lovforslaget et umiddelbart mindreprovenu på henholdsvis ca. 35 mio. kr. og 40 mio. kr.

For kommunerne har lovforslaget ingen økonomiske konsekvenser i 2015 og 2016. I årene 2017-22 udgør mindreprovenuet fra grundskylden og dækningsafgiften, som er kommunale skatter, ca. 3.745 mio. kr. Kommunernes forventede mindreprovenu fra ejendomsskatterne vil på sædvanlig vis indgå i de årlige økonomiforhandlinger mellem kommunerne og staten. Den resterende del af det samlede mindreprovenu vedrører staten. Lovforslaget har ingen provenumæssige konsekvenser for regionerne.

Videreførelsen af 2011-vurderingerne og rabatordningen finansieres i de årlige finanslove ved en løbende tilpasning af niveauet for investeringerne frem mod 2020.

### 5.1. Vurderingen af ejerboliger

Som følge af en forventet gennemsnitlig positiv udvikling i vurderingerne på landsplan fra 2011 til 2015 vil fastholdelsen af vurderingerne i 2011-prisniveau medføre et mindreprovenu fra ejendomsværdiskatten og grundskylden for ejerboliger i de år, hvor 2011-ejendomsvurderingen erstatter 2015-vurderingen. For ejendomsværdiskatten drejer det sig om indkomstårene 2015 og 2016 og for grundskylden af ejerboliger om årene 2017 og 2018. For grundskyldens vedkommende medfører reglerne om stigningsbegrænsning, at de provenumæssige konsekvenser også vedrører nogle år efter 2018, jf. nedenfor.

Baseret på en prognose fra SKAT for ejendomsvurderinger for 2013 og forudsætningerne i Økonomisk Redegørelse, august 2014, skønnes niveauet for ejendoms- og grundværdierne fra den suspenderede 2015-vurdering at ville have ligget hhv. ca. 6 og ca. 12 procent højere end niveauet for ejendoms- og grundværdierne fra den videreførte 2011-vurdering.

Da langt den overvejende del af ejendomsværdiskatten som følge af skattestoppet beregnes på grundlag af 2001- eller 2002-vurderingen, skønnes denne niveauførelse kun at have beskedne provenumæssige konsekvenser for ejendomsværdiskatten på ca. 15 mio. kr. årligt i 2015 og 2016.

For grundskylden af ejerboliger skønnes niveauførelsen at medføre et samlet umiddelbart mindreprovenu på ca. 1.690 mio. kr. i perioden 2017-21. Når den nye 2017-vurdering, der danner grundlag for grundskylden i 2019, foreligger, vil der være et efterslæb for boligejerens grundskyld. Som følge af reglerne om grundskatteløftet, der indebærer, at stigningen i beregningsgrundlaget maksimalt

kan udgøre 7 pct. fra år til år, vil dette efterslæb ikke blive udløst straks, men over nogle år efter 2018.

Videreførelsen af den generelle nedsættelse af ejendomsværdien og grundværdien for ejerboliger med 2,5 pct. ved 2015-vurderingen skønnes at medføre, at mindreprovenuet, forøges med i alt ca. 930 mio. kr. i umiddelbar provenuvirkning i perioden 2015-21.

Den ekstra nedsættelse på 2,5 pct. af den del af ejendomsværdien til og med 500.000 kr., og tilsvarende af grundværdien til og med 100.000 kr. ved 2015-vurderingen, skønnes at medføre et mindreprovenu på ca. 115 mio. kr. i umiddelbar provenuvirkning i perioden 2015-22.

Niveaueffekten og procentnedsættelserne af 2015-vurderingen vil medføre en reduktion af ejendomsværdiskatten i 2015 og 2016 for de ca. 5 pct. af boligejerne, hvor 2015-ejendomsværdien er lavere end ejendomsværdien for 2001/2002, og som derfor betaler ejendomsværdiskat af den aktuelle ejendomsvurdering. For den overvejende del af boligejerne, der som følge af skattestoppet får beregnet ejendomsværdiskat af 2001/2002-ejendomsværdien, og hvor 2015-ejendomsværdien efter nedsættelsen ikke kommer herunder, vil procentnedsættelserne ikke medføre en reduktion af ejendomsværdiskatten i 2015 og 2016. Denne gruppe af boligejere er altovervejende heller ikke berørt af eventuelle upræcise 2011-vurderinger.

Niveaueffekten og procentnedsættelsen af 2015-grundværdierne vil medføre en reduktion af grundskylden for boligejere, der betaler grundskyld af den aktuelle grundværdi eller får beregnet grundskyld af et grundskatteloft, der ligger lige under den aktuelle grundværdi. For hovedparten af boligejerne, der får beregnet grundskyld af et grundskatteloft, og hvor 2015-grundværdien efter nedsættelsen ikke kommer herunder, vil procentnedsættelsen af grundværdierne ikke medføre en reduktion af grundskylden i årene efter 2016. Denne gruppe af boligejerne er altovervejende ikke berørt af eventuelle upræcist fastsatte grundværdier ved 2011-vurderingen.

#### *5.2. Vurderingen af erhvervsjendomme m.v.*

Ud over konsekvenserne på ejendomsværdiskatten og grundskylden for boligejerne skønnes niveaueffekten som følge af videreførelsen af 2012-vurderingerne - idet der ikke foretages almindelig vurdering pr. 1. oktober 2015 - at medføre et umiddelbart mindreprovenu fra grundskylden af øvrige ejendomme på i alt ca. 45 mio. kr. i perioden 2017-20. I 2017 skønnes dog isoleret set et merprovenu på ca. 70 mio. kr. som følge af, at grundpriserne, ifølge *Økonomisk Redegørelse*, august 2014, skønnes at falde i perioden 2012-15.

Nedsættelsen af grundværdien for andels- og lejeboliger med 2,5 pct. ved 2015- og 2016-vurderingerne skønnes at medføre et umiddelbart mindreprovenu på i alt ca. 185 mio. kr. i perioden 2017-20.

Tilsvarende medfører videreførelsen af 2012-vurderingen en niveaueffekt for dækningsafgiften, der med den forventede udvikling i grundlaget for dækningsafgiften fra 2012 til 2015 og 2016 skønnes at medføre et umiddelbart mindreprovenu på i alt ca. 835 mio. kr. i perioden 2017-19.

#### *6. Administrative konsekvenser for det offentlige*

Lovforslaget skønnes at medføre udgifter på op til 11,5 mio. kr. til tilretning af IT-systemer.

Under forudsætning af samme klagefrekvens som i 2012 på ca. 4,5 pct. for ejerboliger, forventes et merforbrug i SKAT på 11 årsværk, svarende til en udgift på 6,7 mio. kroner. Skatteankestyrelsen forventer under de samme forudsætninger et merforbrug på 10 årsværk, svarende til en udgift på 6,2 mio. kroner. Det samlede løbende merforbrug bliver derfor på 21 årsværk, svarende til 12,9 mio. kroner.

Det første år, hvor der inden for fristen for klage over årsvurderinger pr. 1. oktober 2014 samtidig kan klages over årsvurderinger pr. 1. oktober 2013, forventes dog et merforbrug i SKAT på 22 årsværk svarende til en udgift på 13,4 mio. kroner. Skatteankestyrelsen forventer under de samme forudsætninger et merforbrug det første år på 20 årsværk, svarende til en udgift på 12,4 mio. kroner. Det samlede løbende merforbrug det første år bliver derfor på 42 årsværk, svarende til 25,8 mio. kroner. Det forventes dog, at klagefrekvensen vil blive højere, men det er ikke muligt mere præcist at skønne herover.

#### *7. Økonomiske konsekvenser for erhvervslivet m.v.*

Niveaueffekten på grundskylden og dækningsafgiften som følge af videreførelse af 2012-vurderingen som 2014-vurdering skønnes at medføre en umiddelbar reduktion af erhvervslivets skattebetaling på ca. 790 mio. kr. fordelt over årene 2017-20. Heri er ikke indregnet nedsættelsen af grundværdien for andels- og lejeboliger med 2,5 pct. Der er endvidere taget hensyn til, at ca. 10 pct. af den kommunale dækningsafgift pålægges offentlige ejendomme.

#### *8. Administrative konsekvenser for erhvervslivet m.v.*

Lovforslaget har ikke administrative konsekvenser for erhvervslivet.

#### *9. Administrative konsekvenser for borgerne*

Lovforslaget har ikke administrative konsekvenser for borgerne.

#### *10. Miljømæssige konsekvenser*

Lovforslaget har ikke miljømæssige konsekvenser.

#### *11. Forholdet til EU-retten*

Lovforslaget indeholder ikke EU-retlige aspekter.

#### *12. Hørte myndigheder og organisationer m.v.*

Lovforslaget er den 17. november 2014 sendt i høring med frist den 24. november 2014 hos følgende myndigheder og organisationer m.v.: Advokatsamfundet, AE-Rådet, Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, Boligselskabernes Landsforening, CEPOS, Cevea, Dansk Byggeri, Dansk Ejendomsmæglerforening, Dansk Erhverv, DI, Dansk Skovforening, Danske Advokater, Danske Boligadvokater, Domstolsstyrelsen, Ejendomsforeningen Danmark, Ejerlejlighedernes Landsforening, Erhvervsstyrelsen, Finansrådet, Foreningen Danske Revisorer, FSR danske revisorer, Grundejernes Landsforening, Grundejernes Landsorganisation, KL, Kraka, Landbrug & Fødevarer, Landsskatteretten, Lejernes Landsorganisation i Danmark, Parcelhusejernes Landsorganisation, Realkreditforeningen, Realkreditrådet, SKAT, Skatteankestyrelsen, SRF Skattefaglig Forening og Vurderingsankenævnsforeningen.

#### *13. Sammenfattende skema*

### **Samlet vurdering af konsekvenser af lovforslaget**

	Positive konsekvenser/ mindre-udgifter	Negative konsekvenser/merudgifter
Økonomiske konsekvenser for stat, kommuner og regioner		<p>Lovforslaget skønnes at medføre et umiddelbart mindreprovenu på ca. 3.825 mio. kr. og ca. 2.620 mio. kr. efter automatisk tilbageløb fordelt over årene 2015-22.</p> <p>Af det samlede umiddelbare mindreprovenu vedrører ca. 3.745 mio. kr. kommunerne. Forslaget har ingen økonomiske konsekvenser for kommunerne i 2015 og 2016.</p>
Administrative konsekvenser for stat, kommuner og regioner		<p>Lovforslaget skønnes at medføre udgifter på op til 11,5 mio. kr. til tilretning af IT-systemer. Under forudsætning af samme klagefrekvens som i 2012 på hhv. ca. 4,5 pct. for ejerboliger, forventes et merforbrug i SKAT på 11 årsværk, svarende til en udgift på 6,7 mio. kroner. Skatteankestyrelsen forventer under de samme forudsætninger et merforbrug på 10 årsværk, svarende til en udgift på 6,2 mio. kroner. Det samlede løbende merforbrug bliver derfor på 21 årsværk, svarende til 12,9 mio. kroner.</p> <p>Det første år, hvor der inden for fristen for klage over årsvurderinger pr. 1. oktober 2014 samtidig kan klages over årsvurderinger pr. 1. oktober 2013, forventes dog et merforbrug i SKAT på 22 årsværk svarende til en udgift på 13,4 mio. kroner. Skatteankestyrelsen forventer under de samme forudsætninger et merforbrug det første år på 20 årsværk, svarende til en udgift på 12,4 mio. kroner. Det samlede løbende merforbrug det første år bliver derfor på 42 årsværk,</p>

		svarende til 25,8 mio. kroner. Det forventes dog, at klagefrekvensen vil blive højere, men det er ikke muligt mere præcist at skønne herover.
Økonomiske konsekvenser for erhvervslivet m.v.	Lovforslaget skønnes at medføre en umiddelbar reduktion af erhvervslivets skattebetaling på ca. 790 mio. kr. fordelt over årene 2017-20.	
Administrative konsekvenser for erhvervslivet m.v.	Ingen	Ingen
Miljømæssige konsekvenser	Ingen	Ingen
Administrative konsekvenser for borgerne	Ingen	Ingen
Forholdet til EU-retten	Lovforslaget indeholder ikke EU-retlige aspekter.	

*Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser*

*Til § 1*

Til nr. 1

Det er i gældende lov forudsat, at erhvervsejendomme m.v. skal vurderes pr. 1. oktober 2015, jf. vurderingslovens § 45, stk. 3, som affattet ved lov nr. 1635 af 26. december 2013. Vurderingslovens § 44 som affattet ved dette lovforslag medfører, at denne vurdering ikke skal foretages. Forslaget er en konsekvens heraf.

Til nr. 2

Der er tale om en konsekvensændring som følge af nyaffattelsen af §§ 42 og 43.

Til nr. 3

Det foreslås, at overskriften tilpasses indholdet af de ændringer, der foreslås under nr. 4.

Til nr. 4

Det foreslås at nyaffatte vurderingslovens §§ 42-44. De gældende bestemmelser blev indsat i vurderingsloven ved lov nr. 1635 af 26. december 2013 med virkning fra 1. januar 2014. Bestemmelserne, som de her foreslås affattet, vil være gældende fra tidspunktet for lovens ikrafttræden, dvs. fra 1. januar 2015.

Som nævnt i indledningen til de almindelige bemærkninger bygger lov nr. 1635 af 26. december 2013 på en forudsætning om, at alle ejendomme skal vurderes pr. 1. oktober 2015 med anvendelse af et nyt vurderingssystem. Dette har vist sig ikke at være muligt. Det foreslås derfor at videreføre de eksisterende vurderinger, jf. forslaget til ny affattelse af § 42 og § 43, ligesom der foreslås en

udskydelse af adgangen til at klage over de videreførte vurderinger, jf. forslaget til ny affattelse af § 44.

§ 42 omhandler vurderingen af ejerboliger, dvs. parcelhuse, rækkehuse, ejerlejligheder og sommerhuse.

Efter de gældende bestemmelser er den almindelige vurdering af ejerboliger pr. 1. oktober 2013 foretaget på den måde, at 2011-vurderingen er videreført, idet såvel ejendomsværdi som grundværdi dog er nedsat med 2,5 pct. Nyopførte ejendomme og ejendomme, der eksempelvis har fået foretaget en tilbygning eller har ændret grundstørrelse, er ligeledes blevet vurderet pr. 1. oktober 2013. Det følger af vurderingslovens generelle regler, at nyopførte og ændrede ejendomme er blevet vurderet pr. 1. oktober 2012 eller pr. 1. oktober 2014 ved en såkaldt årsomvurdering, jf. lovens § 3.

*Stk. 1* fastsætter regler for, hvordan den almindelige vurdering pr. 1. oktober 2015 af ejerboliger skal foretages. Vurderingen skal som hovedregel ske ved en videreførelse af den vurdering, der blev foretaget pr. 1. oktober 2011. Er der senere foretaget en (om)vurdering af ejendommen, eller har vurderingen været genoptaget eller lignende, er det denne senere vurdering, der videreføres som en 2015-vurdering. De genoptagelser og lignende, der kan være tale om, er genoptagelser og andre afgørelser truffet af SKAT i medfør af skatteforvaltningslovens kapitel 12, vurderingsankenævnskendelser, jf. skatteforvaltningslovens kapitel 15, kendelser fra Landsskatteretten, jf. skatteforvaltningslovens kapitel 16, og endelig afgørelser truffet af domstolene.

Alle vurderinger, som efter forslaget skal videreføres, vil efter de gældende regler være foretaget i 2011-niveau. Det er hermed sikret, at alle vurderinger er foretaget i samme prisniveau.

Efter *stk. 2* skal der foretages en omvurdering af ejerboliger, som pr. 1. oktober 2015 opfylder betingelserne for omvurdering, jf. vurderingslovens § 3. Efter vurderingslovens generelle regler vurderes ejerboliger i ulige år, mens der i de lige år foretages en omvurdering af ejendomme, som enten er blevet opført siden seneste almindelige vurdering, eller som siden da er ændret, så betingelserne for omvurdering er til stede, jf. lovens § 3.

Da den almindelige vurdering af ejerboliger pr. 1. oktober 2015 foretages ved en videreførelse af allerede eksisterende vurderinger, jf. bemærkningerne til *stk. 1*, er det nødvendigt pr. 1. oktober 2015 at foretage en (om)vurdering af ejendomme, som er nyopført siden den omvurdering, der efter vurderingslovens generelle regler blev foretaget pr. 1. oktober 2014, eller som siden da er ændret, så betingelserne for omvurdering er til stede. Dette skyldes, at der i sådanne tilfælde ikke vil være en relevant vurdering at videreføre.

*Stk. 3* fastslår, at vurderingerne efter *stk. 1* og *stk. 2* skal foretages i 2011-niveau, og at det samme skal gælde for den omvurdering, der efter lovens generelle regler skal foretages pr. 1. oktober 2016. Dette sker for at sikre, at alle ejendomme vil være vurderet i samme prisniveau.

Ved *stk. 4* forslås det, at de vurderinger, der er nævnt i *stk. 1-3* – dvs. de videreførte vurderinger fra 2011 eller senere og de omvurderinger, der foretages pr. 1. oktober 2015 og pr. 1. oktober 2016 – nedsættes med 5 pct. af ejendomsværdien til og med 500.000 kr. og med 5 pct. af grundværdierne til og med 100.000 kr. Den del af ejendomsværdien henholdsvis grundværdien, der ligger over disse grænser, nedsættes med 2,5 pct.

Det generelle nedslag på 2,5 pct. er en videreførelse af den rabatordning, der blev indført ved lov nr. 1635 af 26. december 2013, hvorefter såvel ejendomsværdier som grundværdier ved videreførelsen af 2011-vurderingen som en 2013-vurdering blev nedsat med 2,5 pct.

Herudover foreslås en ekstra nedsættelse på 2,5 pct. af henholdsvis ejendomsværdien til og med 500.000 kr. og af grundværdierne til og med 100.000 kr. Dette ekstra nedslag foreslås dog aftrappet for ejendomsværdier over 750.000 kr. henholdsvis grundværdier over 150.000 kr..

Aftrapningen sker trinvist i takt med stigende ejendomsværdi og grundværdi, således at det ekstra nedslag i ejendomsværdien vil være helt aftrappet, når denne overstiger 1,25 mio. kr., og for grundværdien, når denne overstiger 250.000 kr.

I de tilfælde, hvor en ejendomsværdi eller en grundværdi skal fordeles efter bestemmelserne i vurderingsloven eller efter anden lovgivning, herunder lov om kommunal ejendomsskat, fordeles nedslaget forholdsmæssigt. Fordelinger af ejendomsværdi og grundværdi skal eksempelvis ske i tilfælde, hvor en ejerbolig indeholder to selvstændige lejligheder, som ikke er lige store, og som derfor ikke har samme værdi. Den samlede ejendomsværdi og grundværdi fordeles i sådanne tilfælde på de to lejligheder.

Nedslaget beregnes på grundlag af 2011-vurderingen (eller senere omvurdering i 2011-niveau) før den nedrunding, der foretages af SKAT, jf. SKATs juridiske vejledning afsnit H.A.2.1.3.

§ 43 omhandler vurderingen af andre ejendomme end ejerboliger, dvs. erhvervsejendomme m.v. i bred forstand, herunder bl.a. beboelsesejendomme ejet af andelsboligforeninger og almene boligselskaber.

Efter de gældende bestemmelser er den almindelige vurdering af sådanne ejendomme pr. 1. oktober 2014 foretaget på den måde, at 2012-vurderingen er videreført uændret. Nyopførte ejendomme og ejendomme, der eksempelvis har fået foretaget en tilbygning eller har ændret grundstørrelse, er ligeledes blevet vurderet pr. 1. oktober 2014. Det følger af vurderingslovens generelle regler, at nyopførte og ændrede ejendomme er blevet vurderet pr. 1. oktober 2013 ved en såkaldt årsomvurdering, jf. lovens § 3, og at det samme vil skulle ske pr. 1. oktober 2015.

*Stk. 1* fastsætter regler for, hvordan den almindelige vurdering pr. 1. oktober 2016 af andre ejendomme end ejerboliger skal foretages. Vurderingen skal ske ved en videreførelse af den vurdering, der blev foretaget pr. 1. oktober 2012. Er der senere foretaget en (om)vurdering som følge af genoptagelse eller anden ændring, er det denne senere vurdering, der videreføres som en 2016-vurdering.

De genoptagelser og lignende, der kan være tale om, er genoptagelser og andre afgørelser truffet af SKAT i medfør af skatteforvaltningslovens kapitel 12, vurderingsankenævnskendelser, jf. skatteforvaltningslovens kapitel 15, kendelser fra Landsskatteretten, jf. skatteforvaltningslovens kapitel 16, og endelig afgørelser truffet af domstolene. Alle vurderinger, som efter forslaget skal videreføres, vil efter de gældende regler være foretaget i 2012-niveau. Det er hermed sikret, at alle vurderinger er foretaget i samme prisniveau.

Efter *stk. 2* skal der foretages en omvurdering af ejendomme, som pr. 1. oktober 2016 opfylder betingelserne for omvurdering, jf. vurderingslovens § 3. Efter vurderingslovens generelle regler vurderes andre ejendomme end ejerboliger i lige år, mens der i de ulige år foretages en omvurdering af



ejendomme, som enten er blevet opført siden seneste almindelige vurdering, eller siden da er blevet ændret sådan, at betingelserne for omvurdering er til stede, jf. lovens § 3.

Da den almindelige vurdering af andre ejendomme end ejerboliger pr. 1. oktober 2016 foretages ved en videreførelse af allerede eksisterende vurderinger, jf. bemærkningerne til stk. 1, er det nødvendigt pr. 1. oktober 2016 at foretage en omvurdering af ejendomme, som er nyopført eller er blevet ændret på en sådan måde, at betingelserne for omvurdering er opfyldt, siden den omvurdering, der efter vurderingslovens generelle regler skal foretages pr. 1. oktober 2015. Dette skyldes, at der i sådanne tilfælde ikke vil være en relevant vurdering at videreføre.

*Stk. 3* fastslår, at vurderingerne efter stk. 1 og stk. 2 skal foretages i 2012-niveau, og at det samme skal gælde for den omvurdering, der efter lovens generelle regler skal foretages pr. 1. oktober 2017. Dette sker for at sikre, at alle ejendomme vil være vurderet i samme prisniveau.

*Stk. 4* indeholder en rabatordning til beboelsesejendomme med mere end tre lejligheder. Rabatten gives til alle ejendomme af den pågældende type uanset ejerforhold i form af en nedsættelse af grundværdierne på 2,5 pct. Nedsættelsen gives pr. 1. oktober 2015 i den grundværdi, der på dette tidspunkt er ansat for den pågældende ejendom. Foretages der en senere omvurdering eller anden ansættelse, gives nedsættelsen i stedet i denne ansættelse.

§ 44 omhandler adgangen til at klage over vurderinger.

Efter *stk. 1* kan de almindelige vurderinger af ejerboliger pr. 1. oktober 2013 og pr. 1. oktober 2015, som er foretaget i form af en videreførelse af vurderingerne pr. 1. oktober 2011, påklages i det tidsrum, hvor de vurderinger, der foretages pr. 1. oktober 2017, efter skatteforvaltningslovens bestemmelser kan påklages. Dette vil sige, at de pågældende vurderinger vil kunne påklages i tidsrummet fra offentliggørelsen, hvilket vil ske omkring den 1. marts 2018, til 1. juli 2018.

Efter *stk. 2* kan omvurderinger af ejerboliger og andre ansættelser, som er foretaget efter den almindelige vurdering pr. 1. oktober 2011 påklages inden for skatteforvaltningslovens generelle frist for klage over ejendomsvurderinger, dvs. den 1. juli i året efter det år, hvor vurderingen er foretaget.

For omvurderinger/ansættelser foretaget pr. 1. oktober 2013 vil skatteforvaltningslovens generelle frist for klage over ejendomsvurderinger være udløbet, og det foreslås derfor, at klagefristen for disse vurderinger fastsættes til 1. juli 2015, svarende til klagefristen for omvurderinger foretaget pr. 1. oktober 2014.

Ansættelser som følge af en afgørelse truffet af et vurderingsankenævn, af Landsskatteretten eller af domstolene vil ikke kunne påklages efter denne bestemmelse.

*Stk. 3* fastsætter, at de almindelige vurderinger af andre ejendomme end ejerboliger pr. 1. oktober 2014 og pr. 1. oktober 2016, som er foretaget i form af en videreførelse af vurderingerne pr. 1. oktober 2012, kan påklages i det tidsrum, hvor de vurderinger, der foretages pr. 1. oktober 2018, efter skatteforvaltningslovens bestemmelser kan påklages. Dette vil sige, at de pågældende vurderinger vil kunne påklages i tidsrummet fra offentliggørelsen, hvilket vil ske omkring den 1. marts 2019, til 1. juli 2019.

Efter *stk. 4* kan omvurderinger af andre ejendomme end ejerboliger og andre ansættelser, som er foretaget efter den almindelige vurdering pr. 1. oktober 2012 som i dag påklages inden for skatteforvaltningslovens generelle frist for klage over ejendomsvurderinger, dvs. den 1. juli i året efter det år, hvor vurderingen er foretaget.

Ansættelser som følge af en afgørelse truffet af et vurderingsankenævn, af Landsskatteretten eller af domstolene vil ikke kunne påklages efter denne bestemmelse.

Det foreslås i *stk. 5*, at SKAT får mulighed for fortsat at kunne ændre 2011-vurderinger og 2012-vurderinger frem til det tidspunkt, hvor nye vurderinger med et nyt vurderingssystem ventes at kunne foretages.

SKAT har efter den gældende revisionsbestemmelse i skatteforvaltningslovens § 33 a mulighed for af egen drift at ændre foretagne vurderinger. Dette skal ske inden den 1. juli i det andet år efter vurderingsårets udløb. Revisionsbestemmelsen kan anvendes i tilfælde, hvor eksempelvis en del af medlemmerne af en grundejerforening klager over en vurdering. Hvis klagerne får medhold, og forholdene for ejendommene i øvrigt er identiske, kan SKAT af egen drift ændre vurderingen for samtlige medlemmer i grundejerforeningen, uden at alle behøver at klage. SKAT kan også i andre tilfælde af egen drift ændre vurderinger, hvis man bliver opmærksomme på fejl.

Ved lov nr. 1635 af 26. december 2013 (vurderingslovens § 44, *stk. 2*, jf. nævnte lov) blev det bestemt, at SKATs mulighed for at kunne ændre 2011-vurderinger af ejerboliger og 2012-vurderinger af erhvervsjendomme m.v. efter skatteforvaltningslovens revisionsbestemmelse forlænges til 1. juli 2015. På lovens ikrafttrædelsestidspunkt var fristen for ændring af 2011-vurderingen af ejerboliger udløbet. Det blev derfor bestemt, at ændringer af 2011-vurderingen efter denne bestemmelse kun kan foretages til gunst for borgeren.

For erhvervsjendomme m.v. udløb fristen for ændringer af 2012-vurderingen efter skatteforvaltningslovens § 33 a den 1. juli 2014. Det blev derfor bestemt, at ændringer af 2012-vurderingen efter den 1. juli 2014 kun kan foretages til gunst for borgeren.

Da skatteforvaltningslovens generelle tidsfrister for ændringer efter denne bestemmelse som ovenfor nævnt er udløbet, foreslås det, at ændringer kun vil kunne ske til gunst for borgerne i form af en nedsættelse af vurderingerne. Det foreslås samtidig præciseret, at SKAT får mulighed for at ændre senere vurderinger af den pågældende ejendom, således at en nedsættelse af en 2011-vurdering (ejerboliger) eller en 2012-vurdering (andre ejendomme) også kommer til at gælde ved videreførelsen af de pågældende vurderinger. Tilsvarende regler gælder, når et vurderingsankenævn eller Landsskatteretten har påkendt en vurdering, jf. skatteforvaltningslovens § 34.

Der foreslås ikke ændringer i reglerne for genoptagelse af vurderinger. Det vil således fortsat være muligt at genoptage vurderinger, som er foretaget på et faktisk fejlagtigt grundlag, f.eks. fordi grundareal, bygningsareal, planforhold eller lignende ikke er registreret korrekt, jf. skatteforvaltningslovens § 33.

Det vil også fortsat være muligt for SKAT efter almindelige forvaltningsretlige principper at korrigere simple tastefejl og lignende åbenbare sagsbehandlingsfejl, uanset at grundlaget for vurderingen i øvrigt er korrekt.

Til nr. 5

Det foreslås, at muligheden for at få foretaget vurderinger uden for de almindelige vurderingsterminer, jf. vurderingslovens § 4, fortsat suspenderes frem til det tidspunkt, hvor der vil kunne klages over nye vurderinger. Dette vil for ejerboligers vedkommende sige den 1. marts 2018 og for andre ejendommers vedkommende sige den 1. marts 2019.

*Til § 2*

Det foreslås, at loven træder i kraft den 1. januar 2015.

## Lovforslaget sammenholdt med gældende lov

### *Gældende formulering*

### *Lovforslaget*

I lov om vurdering af landets faste ejendomme, jf. lovbekendtgørelse nr. 1067 af 30. august 2013, som ændret ved § 13 i lov nr. 649 af 12. juni 2013 og § 1 i lov nr. 1635 af 26. december 2013, foretages følgende ændringer:

**§ 1.** Almindelig vurdering af landets faste ejendomme finder sted hvert andet år, jf. dog § 7. Ejerboliger vurderes i ulige år. Andre ejendomme vurderes i lige år, jf. dog § 43, stk. 3. Skatteministeren fastsætter den nærmere afgrænsning mellem ejerboliger og andre ejendomme

**1.** I § 1, 3. pkt., udgår ”, jf. dog § 43, stk. 3”.

### **§ 3.**

(...)

*Stk. 4.* Ved vurderingen i henhold til stk. 1 er vurderingsterminen 1. oktober i det år, hvori omvurderingen foretages. Ejendommens tilstand pr. vedkommende 1. oktober og prisforholdene pr. vurderingsterminen ved senest forudgående almindelige vurdering lægges til grund, jf. dog § 12, § 14, stk. 3, § 39, stk. 3, og § 42, stk. 3 og 4.

**2.** I § 3, *stk. 4*, 2. pkt., ændres ”og § 42, stk. 3 og 4” til: ”§ 42, stk. 2 og 3, og § 43, stk. 2 og 3”.

**3.** *Overskriften* efter § 41 affattes således:

*H. Særlige bestemmelser om vurderingerne i 2013, 2014 og 2015.*

*”H. Særlige bestemmelser om vurderingerne i årene 2015 og 2016”.*

**4.** §§ 42-44 affattes således:

**§ 42.** Almindelig vurdering af ejerboliger pr. 1. oktober 2013 sker ved videreførelse af følgende ansættelser, jf.

**”§ 42.** Almindelig vurdering af ejerboliger pr. 1. oktober 2015 sker ved videreførelse af den seneste af følgende

dog stk. 2:

- 1) Ansættelser foretaget ved den almindelige vurdering pr. 1. oktober 2011.
- 2) Ansættelser foretaget ved omvurdering pr. 1. oktober 2012, jf. § 3.
- 3) Ansættelser foretaget ved omvurdering pr. 1. oktober 2013, jf. stk. 3 og § 3.
- 4) Ansættelser foretaget efter prisforholdene pr. 1. oktober 2011 efter § 4, jf. § 45, stk. 1.
- 5) Ansættelser foretaget ved genoptagelse eller ændring, jf. skatteforvaltningslovens §§ 33, 33 a og 38, af vurderinger som nævnt i nr. 1-4.
- 6) Ansættelser som nævnt i § 44, stk. 2 og 3.

*Stk.2.* Ansættelser af ejendomsværdier, grundværdier og eventuelle fordelinger for vurderinger som nævnt i stk. 1 og 4 reduceres med 2,5 pct.

*Stk.3.* Ejerboliger, som pr. 1. oktober 2013 opfylder betingelserne for omvurdering, jf. § 3, stk. 1, omvurderes efter prisforholdene pr. 1. oktober 2011. Vurdering som nævnt i 1. pkt. betragtes som en almindelig vurdering.

*Stk.4.* Ejerboliger, som efter § 3 skal omvurderes pr. 1. oktober 2014, omvurderes efter prisforholdene pr. 1. oktober 2011.

ansættelser, jf. dog stk. 4:

- 6) Ansættelser foretaget ved den almindelige vurdering pr. 1. oktober 2011.
- 7) Ansættelser foretaget ved senere omvurdering i lige år, jf. § 3, samt ved omvurdering foretaget pr. 1. oktober 2013 i medfør af § 42, stk. 3, som affattet ved lov nr. 1635 af 26. december 2013.
- 8) Ansættelser foretaget senere end pr. 1. oktober 2011 efter § 4, jf. § 45, stk. 1.
- 9) Ansættelser som følge af genoptagelse eller anden ændring af vurderinger som nævnt i nr. 1-3 foretaget af told- og skatteforvaltningen, af et vurderingsankenævn, af Landsskatteretten eller af domstolene.
- 10) Ansættelser som nævnt i § 44, stk. 5.

*Stk. 2.* Der foretages omvurdering af ejerboliger, som pr. 1. oktober 2015 opfylder betingelserne for omvurdering, jf. § 3, stk. 1. Vurdering som nævnt i 1. pkt. anses som en almindelig vurdering.

*Stk. 3.* Vurderinger og ansættelser som nævnt i stk. 1 og 2 foretages efter prisforholdene pr. 1. oktober 2011. Det samme gælder omvurderinger foretaget pr. 1. oktober 2016, jf. § 3.

*Stk. 4.* Ansættelser af ejendomsværdier og grundværdier ved vurderinger som nævnt i stk. 1-3 nedsættes med 5 pct. af ejendomsværdien til og med 500.000 kr. samt af grundværdien til og med 100.000 kr. og med 2,5 pct. for den del af vurderingerne, der ligger over de nævnte beløb. De beregnede nedsættelser efter 1. pkt. reduceres med 1.250 kr. pr. 50.000 kr., hvormed ejendomsværdien overstiger 750.000

kr., dog maksimalt med 12.500 kr., og med 250 kr. pr. 10.000 kr., hvormed grundværdien overstiger 150.000 kr., dog maksimalt med 2.500 kr. Ved fordeling af ejendomsværdi og grundværdi efter § 33 eller efter anden lovgivning fordeles nedsættelsen efter 1. og 2. pkt. forholdsmæssigt.

**§ 43.** Almindelig vurdering pr. 1. oktober 2014 af ejendomme, som efter § 1 skal vurderes i lige år, sker ved uændret videreførelse af de ansættelser, der er foretaget ved den almindelige vurdering pr. 1. oktober 2012, jf. dog stk. 2 og 3, ved omvurdering efter § 3 pr. 1. oktober 2013 eller ved senere ændring af den foretagne vurdering efter skatteforvaltningslovens §§ 33, 33 a og 38. Tilsvarende gælder for vurderinger foretaget efter prisforholdene pr. 1. oktober 2012 i medfør af § 4.

*Stk. 2.* Ejendomme, som efter § 1 skal vurderes i lige år, og som pr. 1. oktober 2014 opfylder betingelserne for omvurdering, jf. § 3, stk. 1, omvurderes efter prisforholdene pr. 1. oktober 2012. Vurdering som nævnt i 1. pkt. betragtes som en almindelig vurdering.

*Stk. 3.* For ejendomme, som efter § 1 skal vurderes i lige år, foretages almindelig vurdering pr. 1. oktober 2015.

**§ 43.** Almindelig vurdering pr. 1. oktober 2016 af ejendomme, som efter § 1 skal vurderes i lige år, sker ved videreførelse af den seneste af følgende ansættelser, jf. dog stk. 4:

- 6) Ansættelser foretaget ved den almindelige vurdering pr. 1. oktober 2012.
- 7) Ansættelser foretaget ved senere omvurdering i ulige år, jf. § 3, samt ved omvurdering foretaget pr. 1. oktober 2014 i medfør af § 43, stk. 2, som affattet ved lov nr. 1635 af 26. december 2013.
- 8) Ansættelser foretaget senere end pr. 1. oktober 2012 efter § 4.
- 9) Ansættelser som følge af genoptagelse eller anden ændring af vurderinger som nævnt i nr. 1-3 foretaget af told- og skatteforvaltningen, af et vurderingsankenævn, af Landsskatteretten eller af domstolene.
- 10) Ansættelser som nævnt i § 44, stk. 5.

*Stk. 2.* Der foretages omvurdering af ejendomme som nævnt i stk. 1, som pr. 1. oktober 2016 opfylder betingelserne for omvurdering, jf. § 3, stk. 1. Vurdering som nævnt i 1. pkt. betragtes som en almindelig vurdering.

*Stk. 3.* Vurderinger og ansættelser som nævnt i stk. 1 og 2 foretages efter prisforholdene pr. 1. oktober 2012. Det samme gælder omvurderinger foreta-

get pr. 1. oktober 2017, jf. § 3.

*Stk. 4.* For beboelsesejendomme med mere end tre lejligheder nedsættes grundværdierne med 2,5 pct. Nedsættelsen foretages pr. 1. oktober 2015 i den grundværdi, der på dette tidspunkt er ansat for ejendommen. Det samme gælder for grundværdier, der ansættes senere, jf. stk. 1, nr. 2, 3 og 5.

**§ 44.** Vurderinger som nævnt i § 42 og § 43, stk. 1 og 2, kan påklages i det tidsrum, hvor de vurderinger, der foretages pr. 1. oktober 2015, vil kunne påklages, jf. skatteforvaltningslovens § 38, stk. 2. Tilsvarende gælder ændring af vurderinger efter skatteforvaltningslovens §§ 33 og 33 a, herunder ændringer som nævnt i stk. 2.

*Stk. 2.* Told- og skatteforvaltningen kan inden den 1. juli 2015 afsende varsel som nævnt i skatteforvaltningslovens § 33 a, for så vidt angår den almindelige vurdering pr. 1. oktober 2011, når den varslede ændring er til gunst for borgeren i form af en nedsættelse af vurderingen. Tilsvarende gælder for den almindelige vurdering pr. 1. oktober 2012 efter udløbet af den frist, der er nævnt i skatteforvaltningslovens § 33 a.

*Stk. 3.* En vurdering, som ændres efter stk. 2, betragtes som en almindelig vurdering pr. 1. oktober 2011, jf. § 42.

**§ 44.** Almindelige vurderinger af ejerboliger pr. 1. oktober 2013 og pr. 1. oktober 2015 i form af videreførelse af vurderingen pr. 1. oktober 2011 kan påklages i det tidsrum, hvor de vurderinger, der foretages pr. 1. oktober 2017, kan påklages, jf. skatteforvaltningslovens § 35 a, stk. 3.

*Stk. 2.* Omvurderinger af ejerboliger eller andre ansættelser som nævnt i § 42, stk. 1, nr. 2-5, som er foretaget efter den almindelige vurdering pr. 1. oktober 2011, kan påklages inden for de frister, der er nævnt i skatteforvaltningslovens § 35 a, stk. 3. Ansættelser som nævnt i 1. pkt. foretaget pr. 1. oktober 2013 kan påklages senest den 1. juli 2015. 1. og 2. pkt. finder ikke anvendelse på ansættelser som følge af afgørelser truffet af et vurderingsankenævn, af Landsskatteretten eller af domstolene.

*Stk. 3.* Almindelige vurderinger af andre ejendomme pr. 1. oktober 2014 og pr. 1. oktober 2016 i form af videreførelse af vurderingen pr. 1. oktober 2012 kan påklages i det tidsrum, hvor de vurderinger, der foretages pr. 1. oktober 2018, kan påklages, jf. skatteforvaltningslovens § 35 a, stk. 3.

*Stk. 4.* Omvurderinger af andre ejendomme eller andre ansættelser som nævnt i § 43, stk. 1, nr. 2-5, som er foretaget efter den almindelige vurde-

ring pr. 1. oktober 2012, kan påklages inden for de frister, der er nævnt i skatteforvaltningslovens § 35 a, stk. 3. 1. pkt. finder ikke anvendelse på ansættelser som følge af afgørelser truffet af et vurderingsankenævn, af Landsskatteretten eller af domstolene.

*Stk. 5.* Told- og skatteforvaltningen kan inden den 1. januar 2018 afsende varsel som nævnt i skatteforvaltningslovens § 33 a, for så vidt angår den almindelige vurdering pr. 1. oktober 2011, og inden den 1. januar 2019 for så vidt angår den almindelige vurdering pr. 1. oktober 2012, når den varslede ændring er til gunst for borgeren i form af en nedsættelse af vurderingen. Told- og skatteforvaltningen kan nedsætte senere vurderinger af den pågældende ejendom i det omfang, at afgørelser som nævnt i 1. pkt. giver anledning hertil.

**§ 45.**  
(...)

*Stk.3.* Der kan ikke anmodes om vurderinger efter § 4 i perioden fra den 1. januar 2014 til den 1. marts 2016.

**5.** I § 45, *stk. 3*, ændres ”den 1. marts 2016” til: ”den 1. marts 2018 for ejerboliger og den 1. marts 2019 for andre ejendomme”.