



Skatteministeriet

13-10-2016
J.nr. 16-1399973

Til Folketinget – Udvalget for Landdistrikter og Øer

Hermed sendes svar på spørgsmål nr. 146 af 16. september 2016 (alm. del). Spørgsmålet er stillet efter ønske fra Roger Matthisen (ALT).

Karsten Lauritzen

/ Camilla Christensen



Spørgsmål

Vil ministeren kommentere henvendelsen fra Jes Falch, Svendborg, om situationen for husejere i landdistrikter m.m., jf. ULØ alm. del – bilag 135?

a. Ministeren bedes herunder kommentere bemærkningerne i henvendelsen om forskellene på den offentlige vurdering af en ejendom, realkreditinstitutionernes værdiansættelse af ejendommen og ejendommens reelle salgspris, og oplyse, om det billede, som henvendelsen tegner på dette punkt, svarer til det generelle billede for ejendomme i landdistrikterne, samt oplyse, hvilke overvejelser dette giver ministeren anledning til.

b. Mener ministeren at det er rimeligt, at boligejere kan blive beskattet på baggrund af en offentlig ejendomsvurdering, som markant overstiger långivernes værdiansættelse af ejendommen?

Svar

Først og fremmest vil jeg gerne sige, at jeg har stor forståelse for den problemstilling, som Jes Falch rejser. Det er også derfor, at tryghed for boligejerne ligger regeringen meget stærkt på sinde, hvad enten der er tale om boliger i landdistrikter eller i byområder.

Regeringen har nu præsenteret sit udspil til et nyt ejendomsvurderingssystem og til de fremtidige regler for ejendomsbeskatning. Det er regeringens klare mål, at det nye vurderingssystem skal være gennemsigtigt og forståeligt for borgerne. Samtidig er det væsentligt, at praksis bliver mere ensartet, hvilket er en afgørende forudsætning for tilliden til de nye ejendomsvurderinger.

Der er afgørende, at de offentlige vurderinger kommer så tæt på den pris, som en ejendom vil kunne sælges for, når der tages højde for ejendommens særlige karakteristika. De nye ejendomsvurderinger skal derfor grundlæggende afspejle den pris, som ejendommen vil kunne sælges til i et frit marked mellem to uafhængige parter. Vurderingen skal med andre ord udgøre så præcis en tilnærmelse til en forventelig handelsværdi som muligt.

Det nye ejendomsvurderingssystem vil være baseret på en statistisk beregningsmodel, hvor handelspriser i nærområdet vil indgå med betydelig vægt, idet vurderingen samtidig korrigeres på baggrund af tilgængelige oplysninger vedrørende ejendommen. Samtidig er det forventningen, at der for ca. 350.000 ejerboliger skal foretages en mere manuel kontrol af vurderingerne.

Den nye beregningsmodel vil i vidt omfang svare til de metoder, der anvendes af realkreditinstitutterne. Men det er ikke givet, at den offentlige vurdering og en vurdering foretaget af et realkreditinstitut vil være ens.

Der er altid en usikkerhed knyttet til fastsættelsen af værdien af ejendomme og grunde. Der findes ikke en "sand" eller "rigtig" handelsværdi for et hus. En køber med en særlig præference for en given ejendom vil være villig til at betale en relativt højere pris end andre potentielle købere. Eller en sælger kan have et ønske om et hurtigt salg og vil derfor være villig til at gå ned i pris.

Der vil således altid være et vist spænd, som en vurdering vil kunne befinde sig indenfor uden at den anses for at være ”forkert”.

Når der er sagt, så er regeringen opmærksom på, at vurderingerne i det nuværende vurderingssystem ikke har været præcise nok, og at de i nogle tilfælde har været for høje. Dette gælder ikke mindst i visse landdistrikter. Derfor foreslår regeringen, at der etableres en automatisk tilbagebetalingsordning, som skal tage højde for den situation, at nogle bolig-ejere kan have betalt ejendomsskatter af en for høj vurdering.

Regeringen skønner, at der skal tilbagebetales en samlet kompensation til ejerne af mere end 700.000 ejerboliger. Der er afsat 10 mia. kr. til dette formål.