



## Status på ejendomsområdet

I umiddelbar forlængelse af suspenderingen af ejendomsvurderingerne i 2013 blev arbejdet med at genoprette ejendomsområdet igangsat. I efteråret 2013 blev et uafhængigt ekspertudvalg nedsat (Engbergudvalget). Udvalget havde til formål at komme med anbefalinger til udviklingen af et nyt ejendomsvurderingssystem. Udvalget præsenterede sine anbefalinger i september 2014. Disse har dannet grundlag for det videre arbejde med et nyt ejendomsvurderingssystem.

Siden 2014 er der indgået to centrale forlig – *Forlig om et nyt ejendomsvurderingssystem* og *Forlig om tryghed om boligbeskatningen*. Nedenfor gennemgås indholdet af forligene samt status for implementeringen.

### Centrale forlig på ejendomsområdet

I november 2016 indgik den daværende regering (V), S, DF, LA, RV og KF forliget om *Et nyt ejendomsvurderingssystem*. Forliget bygger videre på Engbergudvalgets anbefalinger og indeholder en række initiativer til at understøtte genopretningen af ejendomsområdet gennem udviklingen af et nyt ejendomsvurderingssystem (E&G). De nye ejendomsvurderinger bygger på statistiske beregningsmodeller og bedre data. I takt med at datagrundlaget styrkes, og beregningsmodellernes videreudvikles, forventes det, at kvaliteten i vurderingerne løbende vil blive forbedret.

Forliget indeholder også en tilbagebetalingsordning, der har til formål at kompensere de bolig-ejere, der siden 2011/2012 har betalt skat af en for høj vurdering. Ingen, som har betalt skat af en for lav vurdering, vil få en ekstra skatteopkrævning med tilbagevirkende kraft.

Udviklingen af E&G har siden 2014 været forankret i Implementeringscenter for Ejendomsvurderinger (ICE), der nu er placeret i Udviklings- og Forenklingsstyrelsen. I takt med at ejendomsvurderingssystemet færdigudvikles, tages systemet i brug i Vurderingsstyrelsen, der er ansvarlig for at udsende de nye ejendomsvurderinger.

Som led i at sikre tryghed om boligskatten ved overgangen til de nye ejendomsvurderinger blev forliget *Tryghed om boligbeskatningen* (boligskatteforliget) indgået i maj 2017. Forliget indeholder en række nye principper for en forbedret boligbeskatning. Principperne skal bl.a. sikre, at bolig-ejerne ikke kommer til at betale mere i skat ved overgangen til de nye ejendomsvurderinger. Som led i forliget skal staten overtage opkrævningen af de kommunale ejendomsskatter. I den forbindelse overtager staten det kommunalt udviklede it-system Ejendomsskat og Ejendomsbidrag (E&E). E&E skal bl.a. understøtte opkrævningen af grundskyld samt de nye beskatningsprincipper,

hvilket kræver udvikling ift. en række nye elementer (skatterabat, indefrysning, samt pensionistlåneordning).

### Status på implementering af Forlig om et nyt ejendomsvurderingssystem

Udviklingen af det nye ejendomsvurderingssystem, der skal understøtte udsendelsen af de nye ejendomsvurderinger, har fra starten været underlagt en ambitiøs tidsplan. Tidsplanen er fortsat stram.

Det nye ejendomsvurderingssystem består af flere delleverancer, der hver indeholder en lang række funktioner til at vurdere ejendomme. Delleverancerne udvikles løbende i den rækkefølge, der udviklings- og forretningsmæssigt er mest meningsfuld, og tages efterfølgende i brug i Vurderingsstyrelsen. Det sikrer dels, at arbejdet med at vurdere ejendomme kan igangsættes tidligere, end hvis man skulle afvente det samlede it-system, dels at der er bedre mulighed for at foretage løbende tilretninger i leverancerne.

Som led i arbejdet med det nye ejendomsvurderingssystem er datagrundlaget for de nye vurderinger forbedret. Det drejer sig bl.a. om geografiske data, BBR-data, plandata m.fl. Data er indsamlet i samarbejde med andre offentlige myndigheder, som også vil få gavn af det forbedrede datagrundlag. Fx ved byplanlægning og byggesager hos kommunerne. Et forbedret datagrundlag vil bl.a. betyde, at flere ejendomme kan vurderes ud fra en statistisk beregningsmodel. Det vil begrænse manuelle skøn, der tidligere er blevet kritiseret for at give for uensartede vurderinger, dvs. at to ens ejendomme vurderes uens. Herudover er det forventningen, at kvaliteten i vurderingerne samlet set vil blive øget. Det betyder, at vurderingerne kommer så tæt som muligt på det beløb, som en bolig kan sælges for, når der er taget højde for den generelle usikkerhed, der er forbundet med at vurdere ejendomme samt boligens særlige karakteristika (fx beliggenhed, stand m.fl.). De steder, hvor datagrundlaget ikke i sig selv er fyldestgørende, suppleres den statiske beregningsmodel af vurderingsfaglige sagsbehandlere fra Vurderingsstyrelsen.

De første delleverancer af ejendomsvurderingssystemet er udviklet og taget i brug i Vurderingsstyrelsen. Det betyder bl.a., at der kan udsendes såkaldte vejledende vurderinger til boligejere i efteråret 2019. Disse vurderinger er ikke juridisk bindende, men giver mulighed for at få feedback på boligejernes forståelse af vurderingerne og den omkringliggende kommunikation.

Udsendelsen af ejendomsvurderingerne for ejerboliger forventes påbegyndt fra andet halvår 2020 og kan forventes at strække sig ind i 2022. Efter udsendelsen af ejerboligvurderinger følger udsendelsen af vurderinger for erhversejendomme. Den samlede udsendelsesperiode for erhversejendomme fastlægges senere. Der er samlet set tale om et højrisikoprojekt, hvorfor den samlede udsendelsesplan er behæftet med væsentlig usikkerhed.

Udsendelsesplanen påvirkes af en række forhold, herunder fx omfanget af klager. Klager over de nye ejendomsvurderinger behandles i Skatteankestyrelsen, men vil også lægge beslag på ressourcer i både Vurderingsstyrelsen og Skattestyrelsen. Omfanget af klager kan derfor bl.a. påvirke kapaciteten til udsendelse af nye vurderinger i Vurderingsstyrelsen, særligt hvis omfanget viser sig større end forventet. Det skønnes med betydelig usikkerhed, at 3 pct. af de nye ejerboligvurderinger påklages.

### **Eksisterende systemkomplekser på vurderingsområdet**

Frem til at det nye ejendomsvurderingssystem tages i brug, arbejder Vurderingsstyrelsen i det gamle vurderingssystem VUR. Vurderingsstyrelsen gennemfører bl.a. omvurderinger af ny- eller tilbyggede ejendomme samt genoptagelsessager. Det gamle vurderingssystem er fra 1960'erne, hvilket betyder, at kvaliteten af systemet og det underliggende data er mangelfuld og i flere tilfælde fejlbehæftet.

Det har bl.a. medført, at der er konstateret fejl i vurderingen for en række ejendomme. Skatteforvaltningen har løbende arbejdet på at rette op på disse fejl. I forbindelse med den nuværende sagsbehandling i systemet konstateres imidlertid løbende nye fejl. Det understreger nødvendigheden af at udvikle et nyt ejendomsvurderingssystem, der kan erstatte det gamle, fejlbehæftede vurderingssystem. Frem til tidspunktet for, at det nye ejendomsvurderingssystem tages i brug i Vurderingsstyrelsen, afdækker Skatteforvaltningen det nærmere omfang af fejlene i det gamle system, herunder mulige løsninger til håndteringen heraf. Der vil senere blive indkaldt til politisk drøftelse af mulige løsninger, når omfanget af udfordringerne er nærmere afdækket.

### **Status på implementering af boligskatteforliget**

Implementeringen af boligskatteforliget er omfattende og indeholder en række afhængigheder til skatteforvaltningens eksisterende it- og opgaveportefølje. Implementeringen af forliget er således en kompleks opgave, hvilket hele tiden har været kendt. Henover sommeren 2019 har yderligere analyser afdækket, at den nuværende plan for implementeringen er særdeles risikofyldt. Regeringen har på den baggrund valgt at udskyde ikrafttrædelsen af de nye boligskatteregler fra 2021 til 2024.

Udskydelsen af boligskatteforliget skyldes særligt tre forhold:

*For det første* skal der genskabes tryghed for boligejerne ved overgangen til de nye skatteregler. Den længere udsendelsesperiode for de nye ejendomsvurderinger betyder, at der vil være begrænset tid fra udsendelsen af de nye vurderinger for ejerboliger påbegyndes, til de nye boligskatteregler skulle træde i kraft. Det er fortsat forventningen, at de første nye ejerboligvurderinger påbegyndes udsendt fra andet halvår 2020 med risiko for overløb ind i 2022. Flere boligejere vil således ikke have modtaget deres nye vurderinger, inden de nye boligskatteregler skulle træde i kraft i 2021. Det skaber utryghed for boligejerne og boligmarkedet. Ved en udskydelse af boligskatteforliget til 2024 får boligejerne knap to år til at indstille sig på de nye vurderinger, inden de nye boligskatteregler træder i kraft. Det flugter med den oprindelige samlede tidsplan for nye ejendomsvurderinger og ny boligbeskatning ved indgåelsen af boligskatteforliget i 2017, *jf. figur 1*.

*For det andet* vurderer Statens It-råd, at tidsplanen for implementeringen af boligskatteforliget, herunder overtagelsen, videreudviklingen og idriftsættelsen af E&E, er urealistisk. Overtagelsen af E&E og videreudviklingen af de nye ordninger (fx skatterabatten og pensionistlåneordning) har fra begyndelsen været underlagt en meget stram tidsplan. Det skyldes bl.a. det manglende lov- og regelgrundlag, der som udgangspunkt skal være på plads, inden udviklingen påbegyndes. Ydermere eksisterer der en lang række gensidigt afhængige aktiviteter og integrationer til Skatteforvaltningens eksisterende opgave- og systemportefølje. It-rådet har på den baggrund udbedt, at

der udarbejdes en alternativ tidsplan for implementeringen, der kan imødekomme de identificerede risici.

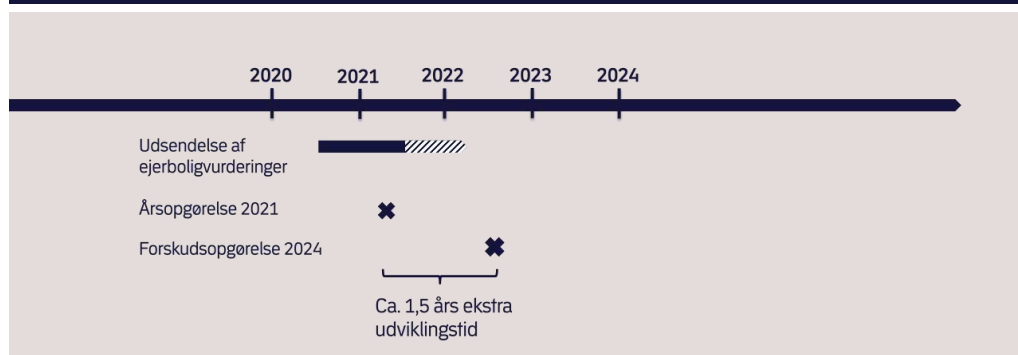
**Figur 1. Sammenhæng ml. vurderinger og nye boligskatteregler med gammel og ny tidsplan**



Kilde: Skatteministeriet

For det tredje indeholder den nuværende tidsplan ikke tilstrækkelig tid til at sikre den tekniske understøttelse af boligskatteforliget, herunder tid til at integrere de nye vurderinger og beskatningen i de gamle legacy-it-systemer, der bl.a. danner årsopgørelsen. Legacy-udfordringen er bl.a. karakteriseret ved, at teknologien bag årsopgørelsessystemerne er gammel og skrøbelig, ligesom der findes få ressourcer med kendskab til systemerne hos både leverandørerne og Skatteforvaltningen hvilket begrænser udviklingskapaciteten. Hertil har nærmere analyser henover sommeren 2019 vist, at det er nødvendigt at integrere de nye vurderinger i det ordinære rul for forskuds- og årsopgørelsen, bl.a. som følge af betydelige risici ved store mængder ekstraordinære kørsler i de gamle og komplekse systemer. Dvs. at de nye vurderinger ikke som hidtil forudsat vil kunne indarbejdes som beskatningsgrundlag på årsopgørelsen for 2021, som udsendes primo 2022. Ikrafttrædelsen af boligskatteforliget i 2024 vil give ca. 1½ års ekstra udviklingstid til indarbejdelse af de nye vurderinger på forskudsopgørelsen for 2024, jf. figur 2.

**Figur 2. Tidsplan for årsopgørelse mv. samt udsendelsen af ejerboligvurderinger**



Kilde: Skatteministeriet.

Tilsammen medfører dette, at der er behov for at udskyde ikrafttrædelsen af de nye boligskatte-regler fra 2021 til 2024. Det vil genetablere trygheden for boligejerne, imødekomme It-rådets kritik og give tid til den nødvendige it-udvikling. Frem mod foråret 2020 konsolideres tidsplanen for implementeringen af boligskatteforliget, hvor der bl.a. vil blive kigget på justeringer og løsninger, der kan reducere risici og kompleksitet, herunder alternative muligheder for opkrævning af boligskat for at aflaste og mindske kompleksiteten i de skrøbelige legacy-systemer. De administrative konsekvenser af udskydelsen vil blive konsolideret i den forbindelse. Udskydelsen vil samlet inde-bære en fordyrelse af den samlede implementering af boligskatteforliget.

Det annoncerede uafhængige it-tilsyn, som vil blive etableret på skatteforvaltningens it-område, får bl.a. til opgave at trykteste en ny konsolideret plan for implementeringen af boligskatteforliget.