



Skatteministeriet

11. oktober 2023
J.nr. 2023 - 7160

Til Folketinget – Skatteudvalget

Hermed sendes svar på spørgsmål nr. 371 af 14. september 2023 (alm. del).

Jeppe Bruus

/ Rikke Kure Wendel

Spørgsmål

Vil ministeren i forlængelse af samrådet om ejendomsvurderinger den 13. september 2023, jf. SAU alm. del - samrådsspørgsmål L, M og N, redegøre for borgernes mulighed for at få Vurderingsstyrelsen til at rette en foreløbig 2022-vurdering, herunder redegøre for på hvilken måde denne mulighed adskiller sig fra en egentlig klageret samt hjemlen hertil?

Svar

Som udgangspunkt kan en borger ikke få ændret sin foreløbige 2022-vurdering, jf. ejendomsvurderingslovens § 89 d, stk. 1. Udgangspunktet er dog fraveget i en række tilfælde beskrevet i ejendomsvurderingslovens § 89 d, stk. 4:

Køb og salg

Først og fremmest vil en borger ved henvendelse til Vurderingsstyrelsen kunne få sin foreløbige ejendomsværdi ændret til udbudsprisen, omregnet til 2022-niveau, hvis borgeren står over for et salg af sin bolig. Det er en betingelse, at udbudsprisen, omregnet til 2022-niveau, afviger med mere end 20 pct. fra den foreløbige ejendomsværdi. Borgeren vil overfor Vurderingsstyrelsen skulle dokumentere afvigelsen, fx via en salgsopstilling.

Ligeledes vil en borger, der har købt en ejendom efter offentliggørelsen af den foreløbige vurdering, kunne få ændret sin foreløbige ejendomsværdi til den faktiske købspris, omregnet til 2022-niveau, hvis køberen kan dokumentere, fx via et skøde eller en købsaftale, at købsprisen afviger fra den foreløbige ejendomsværdi. Det er også her en betingelse, at købsprisen, omregnet til 2022-niveau, afviger med mere end 20 pct. fra den foreløbige ejendomsværdi.

Når ejendomsværdien i den foreløbige vurdering ændres i forbindelse med køb eller salg, vil Vurderingsstyrelsen ligeledes foretage en skønsmæssigt tilsvarende ændring af den foreløbige grundværdi.

Revision

Vurderingsstyrelsen har en hjemmel til af egen drift at foretage revision af foreløbige 2022-ejendomsvurderinger for både enkelte ejendomme og en større mængde ejendomme. Adgangen til revision omfatter ifølge bemærkningerne til bestemmelsen fx fejl, som skyldes datafejl og fejl i særlige grupper af ejendomme. De såkaldt meget skæve vurderinger vil blive rettet med denne revisionshjemmel. Vurderingsstyrelsen er ved at fastlægge kriterierne for at ændre de meget skæve vurderinger. Når kriterierne er fastlagt, vil Vurderingsstyrelsen anvende disse kriterier på foreløbige 2022-vurderinger.

Afgørelser fra højere instanser

Har et vurderingsankenævn, Skatteankestyrelsen, Landsskatteretten eller en domstol ændret en ejendoms grundværdi ved vurderingen pr. 1. januar 2020, vil ejeren ved henvendelse til Vurderingsstyrelsen kunne få ændret sin grundværdi i overensstemmelse med den pågældende myndigheds grundværdiansættelse.

Undtaget fra vurdering eller fritaget for grundskyld

Indgår det ikke korrekt i en foreløbig vurdering, at en ejendom er delvist undtaget fra vurdering eller helt eller delvist fritaget for grundskyld, vil ejeren ved henvendelse til Vurderingsstyrelsen frit kunne ændre sin foreløbige vurdering.

Omvurderinger

Har en ejendom ændret sig i en sådan grad, at betingelserne for omvurdering efter ejendomsvurderingslovens § 6 er opfyldt, vil en fysisk ejer ved henvendelse til Vurderingsstyrelsen frit kunne ændre sin foreløbige vurdering.

Klageadgang

En borger kan ikke klage over de foreløbige 2022-vurderinger, jf. ejendomsvurderingslovens § 89 d, stk. 1. Dette gælder også, selvom den foreløbige vurdering ændres. Den ændrede foreløbige 2022-vurdering er altså fortsat en foreløbig vurdering, der ikke kan påklages. Det vil dog være muligt at klage over et afslag på ændring af en foreløbig vurdering efter reglerne i ejendomsvurderingslovens § 89, d, stk. 4, nr. 2-6.

Endelige 2022-vurderinger

De endelige 2022-vurderinger er omfattet af de almindelige regler for klage i skatteforvaltningslovens kapitel 13 a. Når en borger modtager den endelige 2022-vurdering, vil borgeren på helt sædvanlig vis kunne klage over hele eller dele af vurderingen – altså klage over og få prøvet både ejendomsværdi, grundværdi og eventuelle andre ansættelser, herunder inddragelse af de data og oplysninger, der danner grundlag for vurderingen. Borgeren kan klage inden for tre måneder fra modtagelsen af den endelige 2022-vurdering, og der skal betales et klagegebyr på 1.100 kr. i aktuelt niveau.

Klagemyndigheden vil alene kunne ændre ejendomsværdien eller grundværdien i den endelige 2022-vurdering, hvis klagen medfører en ændring i ejendoms- eller grundværdien på mere end 20 pct. Det skyldes, at der altid er en naturlig usikkerhed ved at fastsætte værdien af en ejendom.

Der er derfor indført et tilsvarende forsigtighedsprincip vedrørende både ejendomsværdiskatten og grundskylden på 20 pct., så en borger ikke beskattes af usikkerheden i ejendomsvurderingerne.

De endelige 2022-vurderinger er også omfattet af fristreglerne i skatteforvaltningslovens kapitel 12, herunder genoptagelsesreglerne i skatteforvaltningslovens § 33. Når en borger modtager den endelige 2022-vurdering, vil borgeren derfor også på sædvanligvis kunne anmode om genoptagelse af vurderingen inden for fristerne. Det er også her en betingelse, at genoptagelsen vil medføre ændring i ejendoms- eller grundværdien på mere end 20 pct.