



Skatteministeriet

20. december 2023
J.nr. 2023 - 9074

Til Folketinget – Skatteudvalget

Hermed sendes svar på spørgsmål nr. 153 af 4. december 2023 (alm. del). Spørgsmålet er stillet efter ønske fra Dennis Flydtkjær (DD).

Jeppe Bruus

/ Jesper Palmann

Spørgsmål

Vil ministeren kommentere artiklerne ”Ens huse får vidt forskellige ejendomsvurderinger med millioner til forskel” og ”På flere veje i hovedstaden står boligejere med et mysterium” fra Politiken den 12. november 2023, og vil ministeren ud fra artiklerne redegøre for:

- Hvordan to ens huse kan blive vurderet så forskelligt?
- Hvorfor man lægger så meget vægt på, om der er oliefyr, at det øjensynligt kan medføre en forskel i ejendomsvurderinger på flere hundrede tusinde kroner, hvilket er langt mere end det koster at skifte til anden opvarmningskilde?
- Om ministeren ikke er enig i, at to ens rækkehus eller dobbelthuse burde blive vurderet tæt på det samme beløb?
- Om det ikke er et retssikkerhedsmæssigt problem, at husejerne bliver beskattet så forskelligt af noget, som burde være mere ens?

Svar

Vurderingsstyrelsen har oplyst følgende, som jeg kan henholde mig til:

”Vurderingsstyrelsen har gennemgået eksemplerne fra artiklerne i Politikken.

For alle de gennemgåede ejendomme, hvor Politikken sammenligner række-, kæde- og dobbelthuse, som tilsyneladende ser ens ud, er der væsentlige forskelle på ét eller flere datapunkter, som begrundet forskellen i vurderingerne. Der er således ingen af de af Politikken sammenlignede huse, der data- eller værdimæssigt er ens, når der tages hensyn til de foreliggende oplysninger om ejendommene. De væsentlige værdimæssige afvigelser i vurderingerne, der er konstateret på ejendommene, er fx afvigelser på de vægtede bygningsarealer, opvarmningsformer eller antal badeværelser.

I sagsbehandlingen kan der være taget hensyn til yderligere værdipåvirkende forhold, end der er taget højde for i den automatiske modelberegning, og der kan være anvendt andre vurderingsmetoder efter en konkret vurdering af de faktiske forhold. Ved udarbejdelsen af en vurdering anvendes hertil en statistisk model til at beslutte, hvilke karakteristika der kan give anledning til en justering, og hvor stor den pågældende justering skal være. Karakteristika kan både være for bygningen (fx materialetyper), opførelsesår og beliggenhedsoplysninger (fx afstand til kyst). Denne model konstrueres ud fra de seneste seks års frie salg. Det vil sige, at justeringernes størrelse er fastsat af efterspørgslen efter særlige karakteristika i markedet, jf. Folketingstidende 2016-17, tillæg A, L 211 som fremsat, side 30.

Hvilke forhold der er værdipåvirkende for en ejendom, og hvor meget de enkelte forhold værdimæssigt indvirker på salgspriserne, er derfor dokumenteret statistisk ud fra salgspriser. Den statistiske analyse kan dog kun vise, hvor meget der skal justeres op/ ned, når en ejendom datamæssigt ser ud på en bestemt måde, men ikke om det givne værdipåvirkende forhold alene er årsagen til, at der skal justeres op/ ned med en given procentregulering.

Hvis der fx foretages en justering i nedadgående retning i vurderingen for et hus, som har ”flydende brændsel”, så vil det ikke alene være et udtryk for, hvor meget varmekilden i sig selv indvirker på salgsprisen. En del af nedjusteringen vil i dette tilfælde relatere sig til, at huse, der har flydende brændsel som opvarmningsform, statistisk er i dårligere stand og væsentlig mindre moderniseret, når de sælges, end fx et hus, som har fjernvarme.

Da en ejendoms stand og moderniseringsgrad ikke indgår i de automatiske vurderinger, fordi der ikke findes et dataregister med oplysninger om ejendommens stand, vil værdien af god/dårlig stand i en automatisk vurderingsmodel i stedet ”sætte sig” i de andre værdipåvirkende forhold, der modeljusteres for, herunder opvarmningsform. Den justering, der i dette tilfælde foretages, fordi ejendommen er opvarmet med flydende brændsel, er derfor udtryk for, hvor meget billigere et hus med flydende brændsel gennemsnitligt er solgt for i forhold til et hus med andre mere tidssvarende opvarmningsformer.

Inden udsendelse af deklARATIONER foretages sagsbehandling og kvalitetssikring af vurderingerne i en række tilfælde, når data eller værdier umiddelbart kan forekomme at være fejlbehæftede, fx hvis der er særligt høje modeljusteringer eller ejendomsværdier. Derudover er der af hensyn til ejernes retssikkerhed mulighed for i deklARATIONSfasen at indmelde, om der er fejl og mangler i de oplysninger, der vil blive lagt til grund for vurderingen. Når vurderingen efterfølgende udsendes, har ejerne også mulighed for at klage, hvis værdien ikke er retvisende.”