



## Skatteministeriet

19. august 2024  
J.nr. 2024 - 4923

Til Folketinget – Skatteudvalget

Hermed sendes svar på spørgsmål nr. 551 af 19. juni 2024 (alm. del). Spørgsmålet er stillet efter ønske fra Sigurd Agersnap (SF) og Lisbeth Bech-Nielsen (SF).

Jeppe Bruus

/ Rikke Kure Wendel



## Spørgsmål

Vil ministeren redegøre for baggrunden for ophævelsen af muligheden for omvurderinger ved udstykninger i 2013, samt om der i ministeriet i forløbet med implementeringen af de nye ejendomsvurderinger fra 2016-2024 har pågået overvejelser om at genindføre muligheden for omvurderinger ved udstykninger med de nye ejendomsvurderinger?

## Svar

Jeg kan henholde mig til følgende, som jeg har modtaget fra Vurderingsstyrelsen:

”I oktober 2013 valgte den daværende regering (Socialdemokratiet, Radikale Venstre og Socialistisk Folkeparti) på baggrund af kritik fra Rigsrevisionen at suspendere det gamle ejendomsvurderingssystem. I forlængelse heraf blev muligheden for at få en ekstraordinær vurdering efter § 4 i den gamle vurderingslov – såkaldte § 4-vurderinger, som også har været omtalt som straksvurderinger – uden for de almindelige vurderingsterminer også suspenderet.

§ 4-vurderingernes primære formål var at danne grundlag for beregning af tinglysningsafgift ved ejendomshandler. Dette skal ses i lyset af, at beregningen af tinglysningsafgiften skete på baggrund af ejendomsvurderingen. Pr. 1. januar 2014 blev koblingen mellem ejendomsvurderingen og tinglysningsafgiften imidlertid ophævet, og beregningen af tinglysningsafgiften skulle fremadrettet ske på baggrund af handelsprisen. § 4-vurderingerne blev derfor ophævet, da ejendomsvurderingsloven fra og med den 1. januar 2018 afløste den gamle vurderingslov.

Det er væsentligt at bemærke, at § 4-vurderingerne ikke havde direkte skattemæssig betydning for ejendomsskatterne. Det betyder, at § 4-vurderingerne ikke havde betydning for ejendomsskatterne på det tidspunkt, hvor vurderingen blev foretaget, og i de fleste tilfælde udgjorde de ikke direkte beskatningsgrundlag for ejendomsskatterne. Henset hertil fremrykkede § 4-vurderingerne selvsagt ikke beskatningstidspunktet, og der var – ligesom i dag – også dengang en forskydning mellem vurderings- og beskatningstidspunktet.

En § 4-vurdering havde alene indirekte skattemæssig betydning for ejendomsskatterne på den måde, at den kunne få betydning for den efterfølgende vurdering eller omvurdering på vurderingsterminen og dermed det efterfølgende beskatningsgrundlag. Betydningen afhang dog af tidspunktet for, hvornår § 4-vurderingen blev foretaget i forhold til den førstkommande vurderingstermin.

Hvis den førstkommande vurderingstermin var en almindelig vurdering, havde § 4-vurderingen ikke betydning, og den almindelige vurdering blev foretaget i et nyt vurderingsniveau. Hvis den første vurderingstermin var en omvurdering, fik § 4-vurderingen betydning idet, der ved omvurderingen blev taget højde for alle ændringer af ejendommen, herunder forhold konstateret ved § 4-vurderingen.

Det var kun i de tilfælde, hvor den førstkommande vurderingstermin var en såkaldt årsregulering, at § 4-vurderingen blev kopieret til årsreguleringen, som udgjorde beskatnings-

grundlag for ejendomsskatterne for de år, hvor en almindelig årsregulering af forrige vurdering skulle have dannet beskatningsgrundlaget. Det bemærkes, at årsreguleringen – hvorefter der skete en regulering af ejendoms- og grundværdierne i året mellem de almindelige vurderinger på grundlag af den konstaterede udvikling i handelspriserne – blev ophævet med virkning fra indkomståret 2007, og § 4-vurderingerne har dermed ikke siden kunnet udgøre direkte beskatningsgrundlag for ejendomsskatterne.

Ophævelsen af reglerne om § 4-vurderinger skal således ses i lyset af, at de meget sjældent havde betydning i praksis, efter at beregningen af tinglysningsafgiften ikke længere skete på baggrund af ejendomsvurderingen.”

Henset til § 4-vurderingernes meget sjældne betydning i praksis, ses der ikke at have været overvejelser om at genindføre reglerne ved indførelsen af ejendomsvurderingsloven eller senere som led i udrulningen af det nye ejendomsvurderingssystem.