



Statsrevisorernes Sekretariat  
Folketinget  
Christiansborg  
1240 København K

J.nr. 13-6728291  
Den 2. januar 2014

## Redegørelse om Statsrevisorernes beretning nr. 13/2012 om den offentlige ejendomsvurdering

### 1. Indledning

Statsrevisorerne har ved brev af 29. august 2013 sendt beretning nr. 13/2012 om den offentlige ejendomsvurdering og anmodet mig om at redegøre for de foranstaltninger og overvejelser, som beretningen giver anledning til.

Jeg vil i det følgende forholde mig til Statsrevisorernes bemærkninger, som fulgte afgivelsen af Rigsrevisionens beretning, samt beretningens indhold og konklusioner. Efter nedenstående sammenfatning følger en mere detaljeret gennemgang, der som udgangspunkt følger den systematik, der er anvendt i Rigsrevisionens beretning.

### 2. Sammenfatning

Det er afgørende, at der sker en højnelse af kvaliteten i ejendomsvurderingerne, og at borgernes tillid til ejendomsvurderingerne og til administrationen af området genoprettes.

Derfor har regeringen i oktober fremlagt et udspil ”Tillid til ejendomsvurderingerne”. En vigtig del af dette udspil er, at regeringen har nedsat et eksternt ekspertudvalg, der senest den 1. juli 2014 skal komme med anbefalinger til, hvordan et nyt vurderingssystem vil kunne etableres.

Målet er at få etableret et system, som kan levere vurderinger af en bedre kvalitet end det nuværende. En vurdering er i sagens natur altid udtryk for et skøn, og man vil aldrig kunne nå dertil, at en vurdering altid præcis rammer en salgspris, der efterfølgende måtte blive konstateret. Men med et nyt vurderingssystem skal kvaliteten af vurderingerne forbedres.

Folketinget har den 20. december 2013 vedtaget regeringens lovforslag L 80, som er første del af udmøntningen af regeringens udspil. Anden del vil skulle udmøntes ved lovgivning i efteråret 2014. Her vil der bl.a. skulle lovgives om

**SKATTEMINISTERIET**  
**Skatteministeren**  
Nicolai Eigtveds Gade 28  
1402 København K

Tlf.: 3392 3392

[www.skm.dk](http://www.skm.dk)  
[min@skm.dk](mailto:min@skm.dk)

et nyt vurderingssystem etableret med udgangspunkt i anbefalingerne fra det eksterne ekspertudvalg.

Regeringen har således fokus på den fremadrettede genopretning af ejendomsvurderingsområdet og genskabelse af borgernes tillid til forvaltningen af området og vurderingernes kvalitet. Helt grundlæggende må der ikke herske tvivl om grundlaget for betaling af skatter og afgifter, og midlet hertil er en højnelse af kvaliteten i ejendomsvurderingerne.

Rigsrevisionens og Statsrevisorernes kritik tages overordnet set til efterretning. Som det vil fremgå af redegørelsen, er der dog konklusioner og vurderinger i Rigsrevisionens beretning og i Statsrevisorernes bemærkninger, som Rigsrevisionens analysegrundlag ikke i tilstrækkelig grad giver belæg for. Dette giver anledning til at knytte en række bemærkninger til de enkelte kritikpunkter.

\* \* \*

Statsrevisorerne påtaler på baggrund af Rigsrevisionens beretning skarpt, at Skatteministeriets forvaltning af den offentlige ejendomsvurdering har været i strid med Folketingets intentioner og ikke har sikret en lige og fair behandling af borgere og virksomheder, der ejer ejendomme.

Statsrevisorerne påtaler i denne forbindelse fire forhold skarpt.

- 1) *Kvaliteten af SKATs vurderingsarbejde har været faldende over årene. Forskellen mellem SKATs ejendomsvurderinger og de faktiske salgspriser er stor. I denne beretning sandsynliggør Rigsrevisionen bl.a., at træfsikkerheden af SKATs ejendomsvurderinger har været lav i 2011, idet 75 pct. af parcelbusene enten har været overvurderede eller undervurderede i forhold til salgsprisen.*

Det skal hertil bemærkes, at vurderingerne aldrig vil kunne opnå en sådan præcision, at de altid vil ramme en salgspris, der efterfølgende måtte blive konstateret. En vurdering er altid udtryk for et skøn. Samtidig vil der i en salgssituation altid indgå en række individuelle faktorer, der ikke lader sig integrere i et vurderingssystem.

SKAT har foretaget en manuel gennemgang af de salg, der ligger til grund for Rigsrevisionens opgørelse. Der blev herved frasorteret salg, der viste sig ikke at være frie salg.

Gennemgangen er blevet valideret af Kammeradvokaten. Kammeradvokaten redegør nærmere herfor i sin udtalelse af 23. september 2013 til Skatteministeriet.

Den manuelle gennemgang og frasortering viser, at det datagrundlag, som Rigsrevisionen havde til sin rådighed, og som Rigsrevisionens vurdering er baseret på, ikke er dækkende.

De manuelt rensede tal viser, at den faktiske handelspris var under vurderingen i 30 pct. af tilfældene mod de 41 pct., der nævnes i Rigsrevisionens beretning. Det bemærkes, at en ”overvurderet” ejendom vil være medtaget i opgørelsen, uanset hvor stor forskellen er mellem vurdering og faktisk handelspris. En ejendom solgt til én krone under vurderingen vil principielt tælle med.

En ejendom anses derimod først for at være ”undervurderet”, hvis vurderingen ligger mere end 15 pct. under den faktiske handelspris. Rigsrevisionen nævner i beretningen, at 34 pct. af ejendommene er ”undervurderede”. De manuelt rensede tal viser, at 42 pct. er ”undervurderede”, når Rigsrevisionens definition af dette begreb lægges til grund.

Rigsrevisionen sammenligner i beretningen antallet af ”overvurderinger” fra 2001 og fremefter og konkluderer, at antallet af ”overvurderinger” er steget siden 2001 og særligt siden 2005.

Kammeradvokatens gennemgang af tallene viser imidlertid, at der ikke er be-læg for at antage, at antallet af ”overvurderinger” skulle være større nu, end det var på det tidspunkt, hvor SKAT overtog vurderingsopgaven.

- 2) *SKATs vurderinger har ikke levet op til vurderingslovens bemærkninger om, at vurderingerne skal være i underkanten og ikke må overstige handelspriseniveauet.*

Kammeradvokaten har foretaget en vurdering af, hvorvidt SKATs forståelse og forvaltning af vurderingsloven i perioden fra 2003 og frem i relation til vurderingen af ejerboliger har ligget inden for vurderingslovens rammer.

Det er Kammeradvokatens samlede retlige vurdering, at det materiale, som han har fået forelagt, ikke giver grundlag for at anse SKATs vurderinger af ejerboliger for at have været upræcise i en sådan grad, at SKATs hidtidige fortolkning og forvaltning af vurderingssystemet falder uden for lovens rammer. Justitsministeriet kan på det foreliggende grundlag tilslutte sig Kammeradvokatens samlede retlige vurdering.

- 3) *SKAT har behandlet knap halvdelen af klagerne over 2010- og 2011-vurderingerne i strid med de grundlæggende forvaltningsretlige regler for sagsbehandling. Fx har der manglet dokumentation for afgørelser.*

Det er ikke acceptabelt, at sagsbehandlingen tilsidesætter grundlæggende forvaltningsretlige regler og principper.

De pågældende sagsbehandlingsfejl omhandler klagesager, som er afgjort af SKAT i enighed med ejeren. Når der er opnået enighed med ejeren, sendes sagen ikke til egentlig klagesagsbehandling i Vurderingsankenævnet. Den mangelfulde journalisering og dokumentation er derfor ikke ensbetydende med, at sagerne er afgjort på et ukorrekt grundlag.

SKAT har oplyst, at der er betydelig fokus på, at de grundlæggende sagsbehandlingsregler overholdes, og der er iværksat en lang række konkrete initiativer for at højne kvaliteten og ensartetheden i sagsbehandlingen.

- 4) *Skatteministeriet og SKAT har ikke gjort en målrettet indsats for at øge kvaliteten og ensartetheden i ejendomsvurderingerne, på trods af at man siden 2003 har haft viden om kritiske problemer på området.*

Det må konstateres, at Skatteministeriet og SKAT ikke tidligere har gjort en målrettet indsats for at øge kvaliteten og ensartetheden i ejendomsvurderingerne.

Det skal påpeges, at de bestræbelser, som Skatteministeriet fra 2008 og frem udfoldede for at få en ny vurderingsordning etableret, ikke blev foretaget med udgangspunkt i en opfattelse af, at ejendomsvurderingerne, som de blev foretaget, skulle være af ringe kvalitet.

Skatteministeriets bestræbelser var baseret på et politisk ønske hos den daværende skatteminister om at afskaffe ejendomsvurderingerne i den hidtil kendte form. Således blev der i marts 2008 rejst spørgsmål i Folketingets skatteudvalg om nødvendigheden af fortsat at foretage vurderinger i den hidtil kendte form, jf. Skatteudvalget, alm. del, spørgsmål 191-193, 2007-08. Senere samme år tilkendegav den daværende skatteminister i flere medier, at han ønskede ændringer på området.

Baggrunden var, at ejendomspriserne gennem nogle år havde været stadigt stigende. På grund af skattestoppet for ejendomsværdiskatten og grundskatte-loftet for grundskylden havde den aktuelle vurdering af ejerboliger kun i et begrænset antal tilfælde praktisk betydning for skattebetalingen.

Spørgsmålet dengang var, om man skulle opretholde et vurderingssystem, der i datidens optik var uden reel skattemæssig betydning, eller om man skulle erstatte vurderingssystemet i den hidtil kendte form med en skematisk ordning.

### **3. Kammeradvokaten: SKATs vurderinger af ejerboliger ligger inden for lovens rammer**

Det har været afgørende for de videre overvejelser om opfølgning på Rigsrevisionens og Statsrevisorernes kritik at få fastslået, at den hidtidige forvaltning af vurderingssystemet har ligget inden for vurderingslovens rammer.

Regeringen bad derfor Kammeradvokaten om at vurdere, hvorvidt SKATs forståelse og forvaltning af vurderingsloven i perioden fra 2003 og frem i relation til vurderingen af ejerboliger har ligget inden for lovens rammer. Det bemærkes, at Kammeradvokaten alene blev anmodet om en juridisk vurdering vedrørende forvaltningen af vurderingsloven og ikke om en vurdering af Rigsrevisionens beretning i sin helhed.

Baseret på det forelagte materiale er det Kammeradvokatens samlede retlige vurdering, at Rigsrevisionens analyser og lovfortolkning ikke giver grundlag for at anse den hidtidige forvaltning af vurderingssystemet for stridende mod vurderingslovens § 6, og at grundejerne allerede derfor heller ikke generelt har krav på ekstraordinær genoptagelse.

Det er således Kammeradvokatens vurdering, at det materiale, han har fået forelagt, ikke giver grundlag for at anse SKATs vurderinger af ejerboliger for at have været upræcise i en sådan grad, at SKATs hidtidige fortolkning og forvaltning af vurderingssystemet falder uden for lovens rammer.

Justitsministeriet har på det foreliggende grundlag tilsluttet sig Kammeradvokatens vurdering. Regeringen har i lyset heraf ikke fundet anledning til at iværksætte yderligere undersøgelser.

#### **4. Den fremadrettede løsning - Regeringens udspil til genopretning og genskabelse af tilliden til ejendomsvurderingerne**

##### *4.1. Regeringens udspil*

På baggrund af Rigsrevisionens og Statsrevisorernes kritik og Kammeradvokatens efterfølgende udtalelse har regeringen i oktober 2013 fremlagt sit udspil ”*Tillid til ejendomsvurderingerne – Udspil til en model for de offentlige ejendomsvurderinger*”.

Udspillet er først og fremmest møntet på en imødegåelse af kritikken af den manglende kvalitet i vurderingerne og dermed genopretning af borgernes tillid til, at de offentlige ejendomsvurderinger er af en tilstrækkeligt god kvalitet.

##### *4.2. Et nyt vurderingssystem skal etableres - det eksterne ekspertudvalg*

I erkendelse af, at det eksisterende vurderingssystem ikke er tilstrækkeligt præcist, er det regeringens opfattelse, at det er nødvendigt at etablere et nyt vurderingssystem. Der er brug for et vurderingssystem, som kan vurdere ejendomme med en større træfsikkerhed end det system, der hidtil er blevet anvendt.

Et sådant nyt system kan ikke hurtigt etableres. Der skal udvikles en ny ejendomsvurderingsmodel, og der skal opbygges nye it-løsninger til den praktiske håndtering af en ny model. Regeringen har derfor i oktober 2013 nedsat et udvalg bestående af eksterne eksperter, der skal komme med anbefalinger til,

hvordan vurderingssystemet kan gøres bedre. Udvalget skal afslutte sit arbejde senest den 1. juni 2014.

Det eksterne ekspertudvalgs opgave er at komme med forslag til, hvordan ejendomsvurderingerne kan gøres bedre, herunder særskilt belyse, om datagrundlaget kan forbedres generelt. Ekspertudvalget skal ikke opbygge et nyt ejendomsbeskatningssystem og skal i sit arbejde lægge til grund, at det eksisterende provenu ved ejendomsbeskatningen skal opretholdes.

Udvalget skal i øvrigt komme med løsningsforslag, hvis det i forbindelse med arbejdet bliver opmærksom på forhold, som vanskeliggør forbedringer af ejendomsvurderingernes kvalitet. Udvalgets arbejde skal føre til, at vurderingerne rammer mere præcist end nu, og at usikkerheden bliver mindre.

Udvalget skal i erkendelse af det nuværende vurderingssystemets mangler blandt andet belyse, hvor præcist ejendomme – både ejerboliger og erhvervsjendomme - kan vurderes, og om det er relevant at have forskellige vurderingsmetoder for forskellige ejendomstyper.

Et væsentligt element i denne afdækning er mulighederne for optimering af anvendelsen og kvaliteten i det datagrundlag, som skal understøtte vurderingerne, herunder salgsdata i e-Tinglysning. I forlængelse heraf skal udvalget evaluere mulige metoder til ejendomsvurdering og komme med anbefalinger til en ”best practice”.

Ekspertudvalget vil også skulle forholde sig til optimering af grundværdifastsættelsen, hvor grunden skal ansættes til værdien i ubebygget stand og til den bedst mulige udnyttelse.

#### *4.3. Enhver vurdering er udtryk for et skøn*

En vurdering vil i sagens natur altid være udtryk for et skøn. Man vil aldrig kunne nå dertil, at en vurdering altid præcis vil ramme en salgspris, som efterfølgende måtte blive konstateret.

Selvom der er tale om frie salg, vil personlige præferencer hos køber eller sælger altid være af betydning. En køber vil alt andet lige være villig til at betale en højere pris, hvis den pågældende er særligt interesseret i netop denne ejendom. Tilsvarende vil en sælger alt andet lige være villig til at sælge til en lavere pris, hvis der er et ønske om hurtigt at kunne sælge ejendommen. Sådanne individuelle faktorer lader sig ikke integrere i et vurderingssystem.

SKAT har i et høringssvar til Rigsrevisionen redegjort for erfaringerne fra en hollandsk vurderingsmodel. I modsætning til den danske mere grovmaskede model er den hollandske model ifølge de foreliggende oplysninger særdeles detaljeret og er baseret på individuelle besigtigelser af samtlige vurderede ejendomme. Endvidere inddrages op mod 100 variable vurderingsparametre.

Til trods for en meget høj detaljeringsgrad og fysisk besigtigelse af alle ejendomme afviger de fastsatte vurderinger for mere end 35 pct. af salgenes vedkommende mere end 10 pct. fra de faktisk konstaterede salgspriser.

De hollandske erfaringer synes således at illustrere, at uanset hvor finmasket vurderingssystemet udformes - og uanset at alle ejendomme besigtiges - er vurderinger af fast ejendom efter deres karakter så skønsprægede og så påvirkelige af individuelle faktorer, der umuligt kan forudses, at der altid vil kunne være en høj grad af afvigelse mellem en "abstrakt" vurdering og en konkret handelspris.

#### *4.4. Lovforslag L 80 - første del af udmontningen af regeringens udspil*

I betragtning af, at en ny vurderingsmodel og et nyt vurderingssystem tidligst vil kunne danne grundlag for udarbejdelse af nye ejendomsvurderinger for 2015, og at der efter gældende regler skal foretages en vurdering af ejerboliger med vurderingstermin pr. 1. oktober 2013, fremsatte regeringen den 20. november 2013 lovforslag L 80 - Forslag til lov om ændring af lov om vurdering af landets faste ejendomme og tinglysningsafgiftsloven.

Lovforslaget blev vedtaget af Folketinget den 20. december 2013.

Lovændringen indebærer, at vurderingen af ejerboliger pr. 1. oktober 2013 kommer til at foregå på den måde, at vurderingen fra 2011 videreføres, dog med en reduktion på 2,5 pct. Tilsvarende kommer vurderingen af erhvervs-ejendomme m.v. i 2014 til at foregå på den måde, at vurderingen fra 2012 videreføres uændret. Nyopståede ejendomme og ejendomme, som ændres f.eks. ved tilbygning eller ændring af grundstørrelse, vurderes på samme måde, som det sker i dag. Herved sikres det, at alle ejendomme vil have en vurdering.

Alle ejendomme skal så vurderes i 2015, og det vil skulle ske med anvendelse af en ny vurderingsordning, som etableres med udgangspunkt i ekspertudvalgets anbefalinger.

Lovændringen tager hensyn til, at 2011-vurderingen kan være upræcis for det begrænsede antal boligejere, der betaler ejendomsværdiskat og/eller grundskyld af den aktuelle vurdering som følge af skattestoppet for ejendomsværdibeskatningen og grundskatteloftet for grundskylden.

Således vil 2011-vurderingen ved videreførelsen som 2013-vurdering som nævnt blive reduceret med 2,5 pct. Hertil kommer, at vurderingerne skønmæssigt ville være steget med et par procent i gennemsnit siden 2011, hvilket ikke medtages i den "forlængede" 2011-vurdering. Samlet set vil 2013-vurderingen i gennemsnit kunne ligge op imod 5 pct. under 2011-vurderingen i reale termer.

Reduktionen vil hermed allerede for 2013 få betydning for de boligejere, der betaler ejendomsværdiskat af den aktuelle ejendomsværdi. Reduktionen kan endvidere få betydning for beregningen af grundskyld for 2015 og 2016.

Der vil være mulighed for at klage over vurderingen i 2013 (den ”forlængede” 2011-vurdering) af ejerboliger og vurderingen i 2014 (den ”forlængede” 2012-vurdering) af erhvervsjendomme m.v. Dette vil kunne ske inden for det tidsrum, hvor det vil være muligt at klage over den vurdering, der foretages pr. 1. oktober 2015, dvs. fra omkring 1. marts 2016 til 1. juli 2016.

Baggrunden for dette er, at SKAT hermed vil kunne behandle klagerne med anvendelse af det nye vurderingssystem, som vil blive etableret med udgangspunkt i ekspertudvalgets anbefalinger, og som vil have en bedre træfsikkerhed end det system, der anvendes i dag. Klagerne vil hermed blive behandlet på det bedst mulige grundlag, hvilket vil styrke borgernes retssikkerhed. I forlængelse heraf suspenderes (midlertidigt) muligheden for at få foretaget en vurdering uden for de almindelige vurderingsterminer.

Herudover indebærer lovændringerne, at SKATs mulighed for af egen drift at ændre 2011- og 2012-vurderingerne efter skatteforvaltningslovens revisionsbestemmelse forlænges frem til 1. juli 2015. Derved sker en forbedring af SKATs muligheder for at kunne rette fejl, som SKAT selv bliver opmærksom på, eller som SKAT måtte blive gjort opmærksom på af andre.

Revisionsbestemmelsen kan som hidtil anvendes i tilfælde, hvor eksempelvis en del af medlemmerne af en grundejerforening har klaget over en vurdering. Hvis klagerne får medhold, og forholdene for ejendommene i øvrigt er identiske, kan SKAT af egen drift ændre vurderingen for samtlige medlemmer i grundejerforeningen. SKAT kan også i andre tilfælde af egen drift ændre vurderinger, hvis man bliver opmærksom på fejl. Dette skal dog kun kunne ske til gunst for borgeren i form af en nedsættelse af vurderingen.

Endelig ændres tinglysningsafgiftsloven, således at tinglysningsafgift ved salg af ejerboliger fra 1. januar 2014 altid skal betales af handelsprisen, hvorved opnås et mere retvisende grundlag for beregning af tinglysningsafgift. Dog omfatter ændringen af værnshensyn ikke familiehandler eller andre handler mellem interesseforbundne parter.

#### *4.5. Lovgivning om anden del af udspillet i efteråret 2014*

De øvrige elementer i regeringens udspil ”Tillid til ejendomsvurderingerne” kræver ligeledes lovgivning. Regeringen har til hensigt at fremsætte lovforslag til udmøntning af den resterende del af udspillet i efteråret 2014, når udformningen af det nye vurderingssystem med udgangspunkt i ekspertudvalgets anbefalinger er lagt fast.



Regeringens udspil vil sikre, at der tages hånd om de situationer, hvor en upræcis 2011-vurdering har ført til, at boligejerne er blevet opkrævet et for højt beløb. Derfor indgår det som et element, at der skal foretages en sammenligning af vurderingen i 2011 med vurderingen i 2015. Herved kan en eventuelt fejlagtig 2011-vurdering rettes op.

Hvis vurderingen af en ejerbolig i 2015 således er lavere end vurderingen i 2011, vil boligejerens ejendomsrelaterede skatter blive genberegnet med anvendelse af den lavere 2015-vurdering i stedet for den højere 2011-vurdering. Ved beregningen korrigeres for prisudviklingen siden 2011 for den pågældende ejendomsstype i det område, hvor ejendommen ligger. Viser denne beregning et lavere skattebeløb i forhold til det, der er opkrævet, får boligejeren forskellen udbetalt. Dette skal ske automatisk, og uden at borgeren skal indgive en klage. Udbetaling sker med renter.

Det er endvidere regeringens hensigt i denne forbindelse at fremsætte forslag om, hvordan klager over vurderingerne nærmere skal behandles. Dette vil bl.a. bero på udformningen af det nye vurderingssystem.

#### *4.6. Initiativer i Skatteministeriet og SKAT*

Ud over regeringens udspil er der gennemført og iværksat en række initiativer og løsninger i Skatteministeriet og SKAT, som bliver omtalt nærmere i de følgende afsnit om beretningens og Statsrevisorernes enkelte kritikpunkter vedrørende henholdsvis kvaliteten og træfsikkerheden i ejendomsvurderingerne, styring og tilrettelæggelse af vurderingsområdet/-opgaven og klagesagsbehandlingen.

Samlet set er der tale om indsatser, der adresserer og anviser løsninger på de påtalte forhold. Indsatserne omfatter en egentlig genopretningsplan for højnelse af kvaliteten af blandt andet processer for sagsbehandling og administration i ejendomsvurderingen, organisatorisk og ledelsesmæssig styrkelse af området og forbedret styring. Som led i den forbedrede styring fastsættes operationelle kvalitets- og resultatmål for ejendomsvurderingen.

### **5. Rigsrevisionens kritik af vurderingernes træfsikkerhed**

#### *5.1. Rigsrevisionens spredningsanalyse - ejerboliger*

Statsrevisorerne og Rigsrevisionen konkluderer, at 75 pct. af parcelhusene har været enten overvurderede eller undervurderede i forhold til salgsprisen, og at vurderingernes træfsikkerhed ikke er tilfredsstillende. Dette sker på baggrund af en analyse af SKATs vurderinger af ejerboliger i forhold til konkrete handelspriser for parcelhuse handlet i andet halvår 2011 sammenholdt med Rigsrevisionens fortolkning af vurderingslovens krav til vurderingernes præcision.

Skatteministeriet og SKAT har i forbindelse med udarbejdelsen af beretningen over for Rigsrevisionen fremhævet, at der ud fra det foreliggende lovgrundlag

og forarbejderne hertil ikke er belæg for at forudsætte en sådan grad af træfsikkerhed i vurderingerne, som Rigsrevisionen lægger til grund for deres konklusion.

Det er endvidere fremført, at datagrundlaget for den gennemførte analyse er usikkert i et omfang, som tilsiger, at der tages de nødvendige forbehold for resultaterne, og at disse tydeliggøres. Det er bl.a. tilkendegivet, at der er problemer med datakvaliteten i de oplysninger, som SKAT modtager fra eTinglysning.

### *5.2. Kammeradvokatens vurdering af lovgrundlaget*

Det er som tidligere nævnt Kammeradvokatens samlede retlige vurdering, at det materiale, som han har fået forelagt, ikke giver grundlag for at anse SKATs vurderinger af ejerboliger for at have været upræcise i en sådan grad, at SKATs hidtidige fortolkning og forvaltning af vurderingssystemet falder uden for lovens rammer. Derfor har boligejere efter Kammeradvokatens vurdering ikke noget generelt krav på at få tidligere ejendomsvurderinger genoptaget.

Kammeradvokaten begrundet sin vurdering ved bl.a. at udtale, at ”Vurderingssystemet er for ejerboliger bygget op som et gennemsnitsystem. Dette medfører uundgåeligt, at nogle vurderinger vil ligge under en faktisk handelspris, mens andre vil ligge over.” Der er ifølge Kammeradvokaten hverken i selve vurderingsloven eller i forarbejderne fastsat udtrykkelige grænser for, hvor meget vurderingen kan afvige fra den faktiske handelspris.

At der i bemærkningerne til vurderingsloven er anført, at ”vurderingerne kan dog fortsat ikke overstige værdien i handel og vandel” ændrer ikke ved Kammeradvokatens opfattelse. Kammeradvokaten bemærker således: ”Bl.a. i lyset af systemets opbygning som et gennemsnitsystem mener jeg dog ikke, at dette betyder, at den offentlige vurdering aldrig må overstige en faktisk handelspris.”

### *5.3. Kammeradvokatens vurdering af træfsikkerhed i vurderingerne*

Kammeradvokaten har som led i sit arbejde stillet en række spørgsmål og bedt om supplerende materiale og dokumentation for Skatteministeriets og SKATs argumentation i høringssvar og den øvrige dialog med Rigsrevisionen under udarbejdelse af beretningen. Det gælder blandt andet i forbindelse med gennemgangen af Rigsrevisionens analyse af træfsikkerheden i vurderingerne og datagrundlaget herfor.

På Kammeradvokatens foranledning har SKAT manuelt gennemgået samtlige de ca. 12.000 parcelhushandler i andet halvår 2011, der danner baggrund for Statsrevisorernes og Rigsrevisionens kritik. Disse ca. 12.000 handler er indberettet som frie handler. Rigsrevisionen havde til brug for beretningen kun adgang til SKATs maskinelt gennemgåede parcelhushandler.

Analysen omfatter kun frie handler, da handler mellem f.eks. familiemedlemmer eller andre interesseforbundne parter ofte sker på særlige vilkår og derfor ikke kan bruges som udtryk for handelsprisniveauet. Det samme gælder handler, hvor kun en del af en ejendom overdrages.

Kammeradvokaten har gennemgået alle de handler, som efter SKATs manuelle gennemgang blev frasorteret. Det drejer sig om 2.760 handler svarende til ca. 22 pct. af Rigsrevisionens datagrundlag, som skal frasorteres som ikke-frie handler.

I forhold til Rigsrevisionens opgørelse af, at 41 pct. af ejendommene er handlet under vurderingen, indebærer frasorteringen, at det i stedet er 30 pct. af ejendommene. Omvendt stiger antallet af de efter Rigsrevisionens opfattelse undervurderede ejendomme fra 34 pct. til 42 pct.

Den manuelle gennemgang og frasortering viser, at det datagrundlag, som Rigsrevisionen havde til sin rådighed, og som Rigsrevisionens vurdering er baseret på, ikke er dækkende.

#### *5.4. Kammeradvokatens vurdering af udviklingen i overvurderede ejerboliger*

Kammeradvokaten har fra SKAT modtaget tal for ejendomme vurderet over handelsprisen. Kammeradvokaten har gennemgået tallene i lyset af Statsrevisorernes og Rigsrevisionens kritik af, at andelen af ejerboliger, der er vurderet over handelspriserne, er steget siden SKATs overtagelse af opgaven i 2003.

På grund af ændring af vurderingsterminen fra 1. januar til 1. oktober er 2001-tallene dog ikke sammenlignelige med de følgende år. Når der tages højde herfor, kan det konstateres, at antallet af ”overvurderinger” i 2001 ligger over det tal, der ved de manuelt rensede tal er konstateret i 2011.

Tallene viser således, at antallet af overvurderede ejendomme efter Rigsrevisionens målestok ikke er stigende. Antallet er nogenlunde på niveau med præcisionen af vurderingerne før centraliseringen af vurderingsopgaven i 2003. Andelen af overvurderede ejendomme - fortsat opgjort efter Rigsrevisionens målestok - var på sit højeste året før SKATs overtagelse af vurderingsopgaven, nemlig ved vurderingen pr. 1. januar 2002, hvor andelen var 35 pct.

#### *5.5. Rigsrevisionens kritik af vurderingen af erhvervsjendomme*

Rigsrevisionen nævner, at forskellen mellem SKATs vurderinger og salgspri- serne målt ved afstandsprocenten generelt var markant større for erhvervs- ejendomme end for ejerboliger, og konstaterer, at vurderingen af erhvervs- ejendomme ikke ud fra en gennemsnitsbetragtning rammer handelsprisniveau- et særligt godt.

Som Rigsrevisionen også bemærker, er forskellen mellem vurdering og han- delspris indsnævret i den undersøgte periode. Rigsrevisionen har ret i, at er-

hvervsejendomme er væsentligt mere uensartede end ejerboliger. Erhvervs-ejendomme er derfor ikke omfattet af de forslagsmodeller, der anvendes ved vurderingen af ejerboliger. Vurderingen af en erhvervsjendom vil hermed alt andet lige være mere individuelt baseret.

SKAT arbejder på at sikre det bedst mulige grundlag for vurderingen, blandt andet ved systematisk at indsamle udbudspriser, salgspriser og lejeoplysninger.

Samtidig kan der være oplysninger om konkrete forhold på en ejendom, der har betydning for værdien og dermed vurderingen, som SKAT ikke har adgang til via de registre, SKAT henter ejendomsoplysninger fra. Det kan f.eks. være særlig dårlig vedligeholdelsesstand.

I sådanne tilfælde er det væsentligt, at SKAT har en dialog med ejerne, således at vurderingen kan ske på det korrekte grundlag. Ejere af erhvervsjendomme formodes som professionelle aktører i højere grad end boligejere at være opmærksomme på konsekvenserne af en ejendomsvurdering. Ejere af erhvervsjendomme vil dermed være mere tilbøjelige til at klage, hvis de ikke mener, at vurderingerne er rigtige.

Formelt skal ejerne indgive klage over vurderingen til Vurderingsankenævnet, hvis der foreligger sådanne forhold, som SKAT ikke er vidende om og derfor ikke har kunnet tage højde for ved vurderingen. I praksis er det sket ved, at ejeren indsender indvendingerne over vurderingen og dokumentation herfor til SKAT (fra 1. januar 2014 sker det til den nyetablerede Skatteankestyrelse).

SKAT indgår herefter i en dialog med ejeren om vurderingen på baggrund af de fremkomne oplysninger, og SKAT er forpligtet til at revurdere den oprindelige vurderingsafgørelse i lyset af de nye oplysninger og kan give ejeren helt eller delvis medhold i ”klagen”. Kun i de tilfælde, hvor SKAT ikke opnår enighed med ejeren, sendes sagen til egentlig klagebehandling i Vurderingsankenævnet.

Ved seneste vurdering benyttede ca. 2 pct. af ejerne svarende til knap 10.000 ejere sig af denne mulighed.

#### *5.6. Behov for ny vurderingsmodel*

Samlet set ændrer det ikke ved, at Rigsrevisionen har påpeget mangler i forvaltningen af ejendomsvurderingsopgaven, som har skabt tvivl om, hvorvidt man kan have tillid til ejendomsvurderingernes kvalitet og træfsikkerhed.

Det er vigtigt, at der sker en højnelse af kvaliteten i ejendomsvurderingerne og en genopretning af tilliden i befolkningen til administrationen af området.

## 6. Rigsrevisionens kritik af styring og tilrettelæggelse af vurderingsopgaven

### 6.1. Manglende indsats for at øge kvaliteten og ensartetheden i ejendomsvurderingerne

Rigsrevisionen og Statsrevisorerne kritiserer, at Skatteministeriet og SKAT ikke har gjort en målrettet indsats for at øge kvaliteten og ensartetheden i ejendomsvurderingerne, på trods af at man siden 2003 har haft viden om kritiske problemer på området.

Der henvises til afsnit 10, for så vidt angår spørgsmålet om Skatteministeriets og SKATs kendskab hertil.

Rigsrevisionen bemærker supplerende i beretningen, at der ikke har været opstillet mål for kvalitet og resultater.

Statsrevisorerne har i forlængelse af den afgivne beretning bedt Rigsrevisionen om at fremkomme med supplerende oplysninger om, hvilke ministerforelæggelser Skatteministeriet og SKAT har udarbejdet om problemerne på vurderingsområdet i perioden 2004-2012, og hvorledes skiftende skatteministre i samme periode har orienteret Folketinget om problemer på området for ejendomsvurdering. Rigsrevisionens henvendelse til Skatteministeriet herom er besvaret i december 2013.

### 6.2. Manglende faglige mål for kvaliteten af ejendomsvurderinger

Rigsrevisionen kritiserer, at SKAT ikke har formuleret faglige mål for fx kvaliteten af ejendomsvurderingerne eller mål for produktionen mv. Det er korrekt, at der ikke har været formuleret mål specifikt knyttet til ejendomsvurderinger, men det bemærkes, at kvalitet og produktion i Ejendomsvurderingen indirekte har indgået i SKATs målsætninger for eksempelvis kundetilfredshed og skattegabet. SKAT tager kritikken til efterretning og opstiller nu mål for ejendomsvurderingsområdet.

### 6.3. Manglende prioritering af ejendomsvurdering i SKATs virksomhedsplan

Rigsrevisionen kritiserer, at SKAT ikke har udvalgt Ejendomsvurderingen til et prioriteret område i virksomhedsplanen i perioden 2009-2012. Hertil bemærkes, at Ejendomsvurderingen kun er ét af SKATs mange områder, og det ikke er alle områder, der udvælges til et prioriteret område ved hver virksomhedsplan. Det kan på den baggrund heller ikke tages som udtryk for nedprioritering af ejendomsvurderingsområdet. Ejendomsvurderingen og organisatoriske og administrative forbedringer på dette område er dog siden 2012 blevet højt prioriteret.

### 6.4. Administrative og organisatoriske tiltag

Den nuværende regering og den nye topledelse i både Skatteministeriet og SKAT har siden sin tiltræden både generelt og specifikt i forhold til Ejendomsvurderingen haft betydeligt fokus på og iværksat konkrete handlinger for

at sikre højnelse i kvalitet, ensartethed og retssikkerhed i SKATs sagsbehandling.

Der er for at understøtte dette fokus med virkning fra 1. april 2013 gennemført en omfattende struktur- og organisationsændring i SKAT i forlængelse af adskillelsen af departement og styrelser pr. 1. januar 2013. Der er ved organisationsændringen lagt afgørende vægt på en klar og entydig ansvarsplacering for SKATs enkelte afdelinger/forretningsområder og tilsvarende entydige styrings- og referencelinjer, herunder i Ejendomsvurderingen.

Internt i Ejendomsvurderingen omfatter handle- og genopretningsplanen bl.a. kompetenceudvikling af medarbejdere, forbedrede procesbeskrivelser og opgaveorganisering.

En stor del af dette arbejde er allerede tidligere igangsat, bl.a. som opfølgning på tidligere revisionsrapporter fra både Rigsrevisionen og Skatteministeriets Interne Revision. Arbejdet blev fra 2012 samlet under overskriften ”*Handleplan for Ejendomsvurderingen 2012*”, og i projektet vedrørende klager over Fradrag for Forbedringer (FFF).

Arbejdet omfatter en række elementer:

Et af kritikpunkterne i Rigsrevisionens beretning 2/2011 om ulovlig opkrævning af ejendomsskatter var SKATs arbejde med at styre tilpasninger af it-understøttelsen på ejendomsvurderingsområdet. Et af de tiltag, der blev gjort i 2012, var at ændre den interne kompetencefordeling i SKAT med hensyn til opgaver vedrørende Ejendomsvurderingens systemudvikling og systemvedligeholdelse. Snitfladerne er nu tilpasset de generelle processer for dette i SKAT, så Ejendomsvurderingen selv som hidtil varetager den vurderingsfaglige side af opgaven, mens den it-systemansvarlige er ansvarlig for og står for drift, vedligeholdelse og udvikling af systemerne.

Kvalitet i sagsbehandlingen, herunder korrekt og fyldestgørende journalisering, er også et fokusområde, hvor Ejendomsvurderingen allerede i 2011 som opfølgning på tidligere undersøgelser fra Skatteministeriets Interne Revision i 2009 (Revision af journalsystemers anvendelse i udvalgte enheder i SKAT), besluttede at journalisere alt i Captia, således at der ikke var materiale, der udelukkende kunne findes i vurderingssystemet. Bl.a. blev journalplan og procesbeskrivelser tilpasset til de nye retningslinjer efter denne beslutning. Efterfølgende blev vurderingssystemet tilpasset i efteråret 2012, så det blev muligt at overføre Agtermeddelelse og Vurderingsmeddelelse direkte fra vurderingssystemet til Captia.

Skatteministeriets Interne Revision har i forbindelse med sin revision af vurderingen for 2010 også påpeget behovet for at dokumentere arbejdet med den

niveaulægning, vurderingerne bliver baseret på. Dette arbejde fik derfor særligt fokus ved vurderingen for 2012.

Skatteministeriets Interne Revision kom også i 2011 med et notat om sagsbehandlingen vedrørende klager over Fradrag for Forbedringer (FFF). Selve sagsbehandlingen fik samlet set vurderingen tilfredsstillende af den interne revision, men der blev i 2011 oprettet en særlig afdeling kun for at nedbringe den store sagsmængde, der var oparbejdet med klager over FFF. I 2012 blev der gennemført en procesgennemgang for at gøre sagsbehandlingstiden kortere, og der blev yderligere oprettet to ekstra, midlertidige afdelinger. Se endvidere særskilt afsnit nedenfor om genoptagelse af ansættelser af grundforbedringsfradrag.

I løbet af 2012 iværksatte Ejendomsvurderingen endvidere et arbejde for at øge ensartetheden og få en bedre udnyttelse af kompetencerne på tværs af geografiske afdelinger. Sideløbende med dette har der været stor fokus på den interne kvalitetssikring i Ejendomsvurderingen for at sikre den korrekte sagsbehandling og opfølgning på konstaterede problemer.

Hele SKAT har i øvrigt bl.a. på anbefaling fra SKATs borger og retssikkerhedschef udarbejdet yderligere retningslinjer for korrekt sagsbehandling mv., og der lægges vægt på øget dialog med interessenter. Dette ligger naturligvis også til grund for Ejendomsvurderingens arbejde.

## **7. 2010- og 2011-vurderingerne**

### *7.1. Vurderingen af andelsboligforeninger og øvrige erhvervsjendomme*

Rigsrevisionen omtaler i beretningen specifikt forringelser og fravalg i de gennemførte vurderinger i 2010 og 2011. Navnlig vedrørende vurderingen af erhvervsjendomme, herunder andelsboligforeninger, i 2010 kritiseres det på baggrund af en revisionsrapport fra Skatteministeriets Interne Revision, at SKAT ved vurderingen tog usaglige hensyn ved at fastlægge et lavere vurderingsniveau for erhvervsjendomme, bortset fra andelsboliger og andre beboelsejendomme, med det formål at undgå klager.

Endvidere prioriterede SKAT vurderingsarbejdet vedrørende kommuner, der opkræver dækningsafgift, da vurderingen her har større betydning for beskattningen end i de kommuner, der ikke opkræver dækningsafgift.

### *7.2. Usaglige hensyn, men ikke erstatning*

Rigsrevisionen omtaler i beretningen, at Skatteministeriet selv vurderer, at praksis for vurderingsopgaven på de to områder ikke har fulgt loven, og at SKAT i 2013 vurderer, at disse forhold kan medføre erstatningspligt for staten.

Det er vurderingen, at ejendomsværdien på andelsboligejendomme i 2010 generelt er vurderet i overensstemmelse med reglerne, idet de er tilstræbt vurderet til værdien i handel og vandel som anført i lovbestemmelsen. Der er som følge heraf ikke grundlag for at gøre et spørgsmål om erstatningspligt gældende vedrørende vurderingen af ejendomsværdien på andelsboligejendomme.

SKAT har anvendt et sædvanligt forsigtighedsprincip ved vurderingen i 2010. Som en ekstra sikkerhedsmargen gav SKAT derudover et nedslag på 10 pct. i grundværdien til alle erhvervsejendomme. SKAT gav et nedslag på 10 pct. i ejendomsværdien til alle erhvervsejendomme *bortset* fra beboelsesejendomme, herunder andelsboligejendomme.

Beboelsesejendomme, herunder andelsboligejendomme, har hermed fået samme nedsættelse af grundværdien og hermed af beskatningsgrundlaget som alle andre erhvervsejendomme. Beboelsesejendomme inkl. andelsboligejendomme har ikke fået deres ejendomsværdi reduceret, men da der hverken betales ejendomsværdiskat eller dækningsafgift af denne type ejendomme, har ejendomsværdien ikke betydning i denne forbindelse.

Da ejendomsværdien af andelsboligejendomme er ansat efter reglerne, vurderes de særlige forhold omkring 2010-vurderingen af erhvervsejendomme ikke at have haft nogen betydning for muligheden for at kunne værdiansætte andelsboliger korrekt med udgangspunkt i den offentlige vurdering.

Skatteministeriet har tidligere i forelæggelser fra 2011 og 2012 vedrørende kritik fra Skatteministeriets Interne Revision vurderet, at det var et usagligt hensyn at indlægge en ekstra sikkerhedsmargen på 10 pct. for at undgå klagesager. Rigsrevisionen er bekendt med disse forelæggelser.

Det bemærkes, at vurderingen af erhvervsejendomme som følge af kritikken fra Skatteministeriets Interne Revision blev ændret ved 2012-vurderingen, således at der ikke længere indlægges en ekstra sikkerhedsmargen på 10 pct.

For så vidt angår prioriteringen af erhvervsejendomme i kommuner med dækningsafgift forud for ejendomme i kommuner uden dækningsafgift, har SKAT tidligere tilkendegivet sin opfattelse af, at en sådan prioritering følger usaglige hensyn.

Vedrørende spørgsmålet om eventuelt erstatningsansvar er det vurderingen, at det vil bero på en konkret stillingtagen til, om de almindelige erstatningsretlige betingelser er opfyldt, herunder at der i den konkrete sag er lidt et tab, og at tabet er en følge af den ressourceallokering, der fremgik af handleplanen. Det er opfattelsen, at det i praksis næppe vil være muligt at finde sager, hvor dette gør sig gældende, bl.a. fordi alle erhvervsejendomme blev vurderet i 2010, uanset om kommunen opkrævede dækningsafgift eller ej.



SKAT rettede fremadrettet op på de kritisable forhold i forbindelse med vurderingen af erhvervsjendomme i 2012.

### *7.3. 2011-vurderingen af ejerboliger*

Rigsrevisionen konstaterer yderligere, at 2011-vurderingen af ejerboliger efter beslutning i ledelsen i Ejendomsvurderingen blev gennemført med færre aktiviteter end normalt. Disse forhold er efterfølgende rettet op.

## **8. Utilstrækkelig opfølgning på rapporter fra Skatteministeriets Interne Revision fra 2004 og frem**

Rigsrevisionen underbygger sin kritik af den manglende styring på området med en vurdering af, at SKAT og Skatteministeriet ikke har fulgt tilstrækkeligt op på revisionsrapporter fra Skatteministeriets Interne Revision vedrørende Ejendomsvurderingen tilbage til 2004.

Hertil bemærkes, at alle revisionsrapporter har været forelagt SKATs ledelse, og de kritikpunkter, der har været, er blevet behandlet. Ikke alle kritikpunkter har fået selvstændig behandling eller opmærksomhed på direktionsniveau, men alle er blevet drøftet i Ejendomsvurderingen, og der er blevet iværksat tiltag i form af enten øget opmærksomhed på procesbeskrivelser, ændringer af processer eller lignende.

Det fremgår også ovenfor, at der løbende er iværksat en række tiltag som opfølgning på revisionsrapporterne om ejendomsvurderingen. I 2012 blev adskillige af disse samlet i Handleplan for Ejendomsvurderingen 2012 og i udbygningen af projektet vedrørende Fradrag For Forbedringer. Det gælder blandt andet sikring af, at alle dokumenter i sager journaliseres, og at der foreligger dokumentation for den niveaulægning, vurderingen baseres på. Som nævnt foran er der fulgt op på den mest kritiske af revisionsrapporterne, som omhandlede uregelmæssighederne i 2010-vurderingen.

SKAT har oplyst, at opfølgningen i Ejendomsvurderingen tidligere ikke altid har haft den fornødne opmærksomhed på, om tiltagene er blevet effektueret fuldt ud og tilstrækkelig hurtigt, men at der løbende er strammet op med øget fagligt og ledelsesmæssigt fokus på opgaver og processer, herunder interne kontroller i afdelingen, så det sikres, at regler og retningslinjer for opgavevaretagelsen følges.

Herudover er der etableret en fast procedure, hvorefter SKATs direktion kvartalsvis forelægges en opfølgning på alle rapporter fra Skatteministeriets Interne Revision, hvor der følges op på Skatteministeriets Interne Revisions anbefalinger og de aktiviteter, som iværksættes for at leve op til anbefalingerne.

Det er forventningen, at der med de yderligere organisatoriske ændringer i SKAT og den generelle fokus på kvalitet og korrekthed i opgaveløsningen

samt den faste direktionsopfølgning på Skatteministeriets Interne Revisions rapporter ikke fremover vil kunne rejses tvivl om, hvorvidt der er sket opfølgning på påtaler og anbefalinger fra Skatteministeriets Interne Revision.

## **9. Klagesagsbehandling**

### *9.1 Halvdelen af klager over 2010- og 2011-vurderingerne er behandlet i strid med grundlæggende forvaltningsretlige regler for sagsbehandling*

Rigsrevisionen og Statsrevisorerne kritiserer på baggrund af en af Rigsrevisionen foretaget stikprøve en række forhold i forbindelse med SKATs behandling af klager over 2010- og 2011-vurderingerne. Det kritiseres, at klagesagsbehandlingen i ca. halvdelen af sagerne ikke er sket i overensstemmelse med grundlæggende forvaltningsmæssige principper, og der er derfor risiko for, at klagerne ikke er afgjort på et sagligt grundlag. Konkret påtales manglende journalisering og dermed dokumentation for afgørelser, mangelfuld begrundelse for afgørelser og sagsbehandlingstider.

### *9.2. Sikring af at forvaltningsretlige regler og principper overholdes*

Det er naturligvis ikke acceptabelt, at sagsbehandlingen tilsidesætter grundlæggende forvaltningsretlige regler og principper.

Det skal dog tydeliggøres, at de fremfundne og omtalte sagsbehandlingsfejl omhandler klagesager, som er afgjort af SKAT i enighed med ejeren. Det vil sige situationer, hvor der klages over en afgørelse truffet af SKAT til Vurderingsankenævnet, men hvor SKAT som led i klagebehandlingen er forpligtet til at revurdere den oprindelige afgørelse. Rigsrevisionen har undersøgt de sager, hvor SKAT har opnået enighed med ejer, og hvor sagen derfor ikke sendes til egentlig klagebehandling i Vurderingsankenævnet. Dette forhold er også tidligere fremhævet over for Rigsrevisionen.

Den konstaterede mangelfulde journalisering og dokumentation for, at sagerne er søgt oplyst, er ikke nødvendigvis ensbetydende med, at klagerne er afgjort på et usagligt grundlag, men det ændrer selvfølgelig ikke på, at dokumentationen skal fremgå af sagen.

Som det tidligere er fremført, har Skatteministeriet og SKAT betydelig fokus på, at de grundlæggende sagsbehandlingsregler overholdes, og der er iværksat en lang række konkrete initiativer for at højne kvaliteten og ensartetheden i sagsbehandlingen. Dette spænder over organisationsændringer, øget ledelsesmæssig bevågenhed og kompetenceudvikling af medarbejdere. Specifikt i Ejendomsvurderingen er der gennemført løbende justeringer og præciseringer i procesbeskrivelser og vejledninger og øget fagligt og ledelsesmæssigt fokus på opgaver og processer, herunder samling af interne kontroller og kvalitets sikring.

Vedrørende effektivisering og højnelse af kvaliteten af den samlede klagesagsbehandling på SKATs område skal endvidere nævnes etableringen af den nye Skatteankestyrelse fra 1. januar 2014, der samler sekretariatsbetjeningen af de administrative klageinstanser på skatte-, moms-, afgifts-, told-, vurderings- og inddrivelsesområdet.

### *9.3. Tidsfrister for klagesagsbehandling*

Rigsrevisionens undersøgelse har vist betydelige overskridelser af tidsfristerne for oversendelse af klager til vurderingsankenævnene (remonstrationsfristen).

SKAT har efterfølgende oplyst, at man fremadrettet vil følge op på sagsbehandlingstiderne for bl.a. klagesager og sikre, at fristerne overholdes.

### *9.4. Genoptagelse af ansættelser af grundforbedringsfradrag*

Rigsrevisionen omtaler også i sin beretning SKATs praksis i forbindelse med genoptagelse af ansættelser af grundforbedringsfradrag, som tidligere har været genstand for en særskilt undersøgelse. SKAT blev selv opmærksom på problemstillingen og bad i september 2012 Kammeradvokaten vurdere, om SKATs hidtidige praksis med generelt at give afslag på ekstraordinær genoptagelse efter udløbet af den almindelige genoptagelsesfrist var lovlig.

Kammeradvokaten konkluderede i november 2012, at praksis efter hans opfattelse var klart ulovlig og ansvarspådragende. SKAT er efterfølgende gået i gang med at gennemgå de sager - skønsmæssigt 25.000-30.000 ejendomme - hvor ekstraordinær genoptagelse vil kunne komme på tale. Kammeradvokaten vurderede, at det formentlig kun vil være få sager, der skal genoptages ekstraordinært. Folketingets skatteudvalg er i januar 2013 orienteret om sagen.

Desuden har SKAT i løbet af foråret 2013 gennemgået processerne på dette område, og pr. medio juni 2013 etableret yderligere to midlertidige afdelinger, der skal gennemgå alle allerede afsluttede FFF-sager 10 år tilbage i tiden med henblik på en individuel vurdering af, om der basis for ekstraordinær genoptagelse.

## **10. Skatteministeriets og SKATs kendskab til problemerne på vurderingsområdet**

### *10.1. Rigsrevisionen: Skatteministeriet og SKAT kendte problemerne*

Rigsrevisionen anfører, at Skatteministeriet ved overtagelsen af vurderingsområdet fra kommunerne i 2003 vidste, at der generelt var problemer med vurderingerne, herunder særligt med grundværdiernes rigtighed. Ministeriet har ifølge Rigsrevisionen konkret vidst, at vurderingsopgaven var problemfyldt i hvert fald fra 2007, hvor SKAT oplyste om den kritiske tilstand i forbindelse med et påtænkt it-projekt, der ikke blev gennemført.

Endvidere anfører Rigsrevisionen, at det ifølge Skatteministeriet ikke var muligt at styrke ejendomsvurderingsområdet i perioden 2008-2011, da der i denne periode var politiske overvejelser om at ændre eller afskaffe vurderingen af ejendomme. Det er Rigsrevisionens opfattelse, at ministeriet og SKAT som minimum burde have sikret en forsvarlig drift af såvel vurderingsopgaven som klagesagsbehandlingen i den nævnte periode som forudsat i lovgivningen. Hvis ministeriet fandt det vanskeligt at administrere området, var alternativet at få ændret lovgrundlaget.

#### *10.2. Forsvarlig drift*

Det må konstateres, at Skatteministeriet og SKAT ikke tidligere har gjort en målrettet indsats for at øge kvaliteten og ensartetheden i det eksisterende ejendomsvurderingssystem.

Det må imidlertid også konstateres, at det er Kammeradvokatens samlede retlige vurdering, at det materiale, som han har fået forelagt, ikke giver grundlag for at anse SKATs vurderinger af ejerboliger for at have været upræcise i en sådan grad, at SKATs hidtidige fortolkning og forvaltning af vurderingssystemet falder uden for lovens rammer.

Det bemærkes, at SKAT har erkendt, at det var udtryk for et usagligt hensyn, når man ved vurderingen af erhvervsejendomme i 2010 som en ekstra sikkerhedsmargin gav et nedslag på 10 pct. for at undgå klagesager og prioriterede ejendomme beliggende i kommuner med dækningsafgift, jf. afsnit 7. SKAT har senere rettet op på disse forhold.

#### *10.3. Grundværdierne*

For så vidt angår grundværdierne og opdelingen i grundværdiområder, noterer Rigsrevisionen i sin beretning, at inddelingen pr. juli 2013 er af en bedre kvalitet, end den var pr. december 2012.

Det kan tilføjes, at arbejdet med genopretningen af grundværdiområderne vil blive gennemført og prioriteret i forbindelse med vurderingen i 2015, hvis det eksterne ekspertudvalg når frem til, at en grundværdiområdeinddeling fortsat bør være et administrativt værktøj ved ansættelsen af grundværdier.

#### *10.4. Overvejelser om ændret lovgrundlag*

I årene frem til det tidspunkt, hvor boligboblen brast, og finanskrisen lidt senere satte ind, kunne der konstateres stadigt stigende priser på boligmarkedet. Skattestoppet for ejendomsværdiskatten og grundskatteloftet for grundskylden bevirkede sammen med udviklingen i boligpriserne, at få boligejere betalte ejendomsrelaterede skatter på grundlag af den aktuelle ejendomsvurdering. Ikke desto mindre genererede vurderingerne et betydeligt antal klager.

Dette førte til overvejelser om, hvorvidt ejendomsvurderingerne skulle videreføres i den hidtil kendte form, eller om der kunne findes alternativer.

I marts 2008 blev der rejst spørgsmål i Folketingets skatteudvalg om nødvendigheden af fortsat at foretage vurderinger i den hidtil kendte form, jf. Skatteudvalget, alm. del, spørgsmål 191-193, 2007-08. Senere samme år tilkendegav den daværende skatteminister i flere medier, at han ønskede ejendomsvurderingerne i den hidtil kendte form afskaffet.

I Skatteministeriet blev der arbejdet med en række alternativer til den eksisterende vurderingsordning. Disse alternativer gik i forskellige varianter ud på at erstatte vurderingerne med et beskatningsgrundlag tilvejebragt efter en skematisk model.

Skatteministeriets arbejde foregik således ikke med udgangspunkt i en opfattelse af, at ejendomsvurderingerne, som de blev foretaget, skulle være af ringe kvalitet. Arbejdet foregik på grundlag af et politisk ønske hos den daværende skatteminister om at afskaffe ejendomsvurderingerne i den hidtil kendte form. Endvidere indgik det forhold, at der var behov for en it-modernisering på området.

Behovet for it-modernisering måtte til dels imødekommes gennem ad hoc-løsninger. Et aktuelt problem var den modernisering af Bygnings- og Boligregistret (BBR), som blev foretaget. Her var det nødvendigt at etablere en særlig løsning for at sikre, at SKATs systemer fortsat kunne modtage opdaterede oplysninger fra BBR til brug for vurderingsarbejdet.

Omkostningerne til et nyt it-system skønnedes at være de samme, hvad enten et nyt system skulle kunne håndtere gældende lovgivning eller en ny og skematisk baseret ordning.

## **11. Afsluttende bemærkninger**

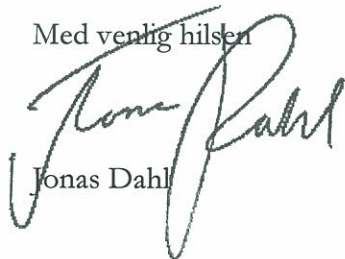
Som det fremgår af redegørelsen ovenfor, er det afgørende for regeringen, at ejendomsvurderingsområdet forvaltes korrekt og med høj kvalitet, så borgerne tillid til ejendomsvurderingerne kan genoprettes.

Det er bestemt ikke nogen lille eller let opgave, og den kræver den fornødne tid til, at det nedsatte ekspertudvalg kan analysere mulighederne for at etablere et bedre vurderingssystem og den efterfølgende udvikling og idriftsættelse. Regeringen har sat det ambitiøse mål, at et nyt vurderingssystem kan være klart til vurderingerne i 2015.

Jeg vil følge arbejdet tæt og har bedt Skatteministeriets og SKATs ledelse kontinuerligt at følge op og sikre den forventede fremdrift, udvikling og samlede genopretning af området.

En kopi af denne redegørelse er samtidig sendt til Rigsrevisionen.

Med venlig hilsen

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Jonas Dahl'. The signature is stylized and cursive, with the first name 'Jonas' and the last name 'Dahl' clearly visible. It is positioned to the right of the printed name 'Jonas Dahl'.

Jonas Dahl