

Offentliggjort d. 11. januar 2014

Ejendomsvurderinger - Offentlig vurdering af ejerboligen - I en lang række tilfælde er det ikke muligt at klage over ejendomsvurderinger. ©

*Af advokat (L) Bodil Christiansen og
advokat (H), cand. merc. (R) Tommy V. Christiansen*

www.v.dk

Folketinget vedtog den 20. december 2013 regeringens oplæg til håndtering af den offentlige vurdering af landets faste ejendomme for 2013 – 2015. Området har været problemfyldt, og kritikken af SKAT's administration massiv.

Kritikken af SKATs forvaltning på vurderingsområdet kulminerede med Rigsrevisionens rapport af 14. august 2013. Blandt Rigsrevisionens hovedkonklusioner var bl.a., at 41 % af de parcelhuse, som skiftede ejer i 2. halvår 2011, var overvurderede, og at 34 % af de solgte parcelhuse var undervurderede, dvs. at vurderingen lå mere end 15 pct. under salgsprisen. Oveni havde Rigsrevisionens analyse vist, at andelen af overvurderede ejerboliger var steget, siden SKAT overtog vurderingsopgaven. Efter Rigsrevisionens opfattelse var denne træfsikkerhed – vel ikke helt overraskende – for lav. Det kan tilføjes, at SKAT's efterfølgende gennemgang af materialet udviste et andet og i nogle henseender et for SKAT mere fordelagtigt resultat end Rigsrevisionens.

Regeringen bad efterfølgende Kammeradvokaten om at vurdere, om SKAT's forvaltning af vurderingsområdet faldt uden for vurderingsloven. Kammeradvokaten konkluderede her, at der ikke var grundlag for at anse SKAT's vurderinger af ejerboliger for at have været upræcise i en sådan grad, at SKAT's hidtidige fortolkning og forvaltning af vurderingssystemet falder uden for lovens rammer. Efter Kammeradvokatens opfattelse kunne SKAT's forvaltning med andre ord ikke betegnes som ulovlig. Denne særlige problemstilling er omtalt i Spørg om Penge den 12. oktober 2013.

Offentliggjort d. 11. januar 2014

I oktober 2013 fremlagde regeringen udspillet ”Tillid til ejendomsvurderingerne” om håndtering af de mange og massive problemer på vurderingsområdet.. Centralt i udspillet er, at der skal etableres et – som det beskrives i Skatteministeriet pressemeddelelse – ”nyt og bedre vurderingssystem”. Med henblik på at opfylde denne målsætning nedsatte regeringen et uafhængigt ekspertudvalg, som senest 1. juni 2014 skal komme med anbefalinger til et nyt vurderingssystem, som kan træde i kraft fra vurderingerne i 2015.

Medens boligejerne venter

For de mange tusind boligejere, der sidder tilbage med en fornemmelse af, at ejerboligvurderingen – og dermed de afledte skatter og afgifter – er misvisende, er det mest preserende spørgsmål formentlig, hvad der skal ske, *dels* med de tidligere vurderinger, herunder 2011-vurderingen, der jo efter Rigsrevisionens opfattelse i vidt omfang var forkerte, og *dels* med vurderingen i perioden frem til 2015.

Denne problemstilling var også omfattet af regeringens udspil om Tillid til ejendomsvurderingerne.

For de tidligere vurderinger, herunder i første række 2011-vurderingen, var problemstillingen i første række, at fristerne for at påklage vurderingen efter skatteministerens opfattelse som udgangspunkt var sprunget, da resultatet af rigsrevisionens arbejde blev offentligt kendt.

Samtidig var udmeldingen i regeringens udspil, at der ikke skulle foretages en 2013-vurdering. I stedet ville 2011-vurderingen for ejerboliger og 2012-vurderingen for erhvervsjendomme blev videreført, således at disse eksisterende vurderinger ville danne grundlag for beregningen af skatter og afgifter for 2013 – 2016.

Med loven fra 20. december 2013 er regeringens udspil fra oktober 2013 nu blevet udmøntet i konkrete lovændringer om håndtering af problemerne omkring den offentlige vurdering.

Offentliggjort d. 11. januar 2014

Ældre vurderinger

For 2009-vurderingen og tidligere vurderinger af ejerboliger ligger det med de nye regler fast, at det på nuværende tidspunkt ikke er muligt at klage over disse vurderinger. De nye regler giver således ikke boligejere mulighed for at klage over de hidtidige vurderinger, selv om boligen efter ejerens opfattelse måtte være klart overvurderet. Denne stillingtagen skal ses i lyset af Kammeradvokatens vurdering i sagen, hvorefter SKAT's forvaltning ikke havde været decideret ulovlig.

2011-vurderingen

Med samme begrundelse vil det som udgangspunkt heller ikke være muligt at klage over 2011-vurderingen.

En ændring af 2011-vurderingen for en ejerbolig vil som udgangspunkt kun komme på tale, hvis vurderingen af ejerboligen i 2015 viser sig at være lavere end 2011-vurderingen. I så fald vil den pågældende boligejers skatter vedrørende ejendommen blive genberegnet og da på grundlag af den lavere 2015-vurdering i stedet for den højere 2011-vurdering. Viser denne genberegning et lavere skattebeløb end det, der allerede er opkrævet, vil forskelsbeløbet blive udbetalt til boligejeren automatisk og med renter.

En sådan genberegning vil som udgangspunkt kun have interesse for boligejere, der betaler ejendomsværdiskat og/eller grundskyld beregnet på grundlag af den aktuelle offentlige vurdering. Efter Skatteministeriets oplysninger i forslaget til de nu vedtagne regler betaler ca. 5 pct. af boligejerne ejendomsværdiskat af den aktuelle vurdering, mens 10 pct. af betaler grundskyld (ejendomsskat) af den aktuelle grundværdi. Hovedparten af boligejerne betaler således ejendomsværdiskat og grundskyld af beløb, som er lavere end den aktuelle vurdering som følge af skattestoppet og de særlige regler om grundskatteløftet for grundskylden.

For 2011-vurderingen gælder herudover det specielle, at SKAT's frist for at ændre 2011-vurderingen for en konkret ejendom på SKAT's initiativ er blevet forlænget frem til 1. juli 2015. En sådan ændring kan SKAT kun foretage, hvis ændringen er til gunst for borgeren i form af en nedsættelse af vurderingen. Formålet med denne særregel er at

Offentliggjort d. 11. januar 2014

give SKAT mulighed for at rette fejl, som SKAT selv bliver opmærksom på, eller som SKAT måtte blive gjort opmærksom på af andre.

2013 – 2015

For den ”ny” vurdering, der efter de hidtil gældende regler skal foretages pr. 1. oktober 2013, har regeringen – som det siges i forslaget til de nu vedtagne regler – valgt den løsning, at vurderingen pr. 1. oktober 2011 videreføres uændret. For nyopståede ejendomme og ejendomme, som ændres f.eks. ved tilbygning eller ændring af grundstørrelse, gælder det, at disse vil blive vurderet efter det eksisterende vurderingssystem, således at alle ejendomme er vurderet.

For andre ejendomme end ejerboliger, dvs. erhvervsejendomme mv., vil 2012-vurderingen blive videreført i 2014 efter tilsvarende principper.

Tanken er herefter, at alle ejendomme i 2015 skal vurderes efter den nye vurderingsordning, som skal etableres på baggrund af ekspertudvalgets anbefalinger.

De videreførte 2011- og 2012-vurderinger skal efter forslaget til de nu vedtagne regler betragtes som almindelige vurderinger i henholdsvis 2013 og 2014. De vil således træde i stedet for ”traditionelle” almindelige vurderinger og vil blive anvendt på de områder, hvor 2013- og 2014-vurderingerne efter skattelovgivningen eller anden lovgivning skal anvendes. Den ”forlængede” 2011-vurdering af ejerboliger vil hermed blive anvendt ved beregningen af ejendomsværdiskat for årene 2013 og 2014 i de tilfælde, hvor der betales ejendomsværdiskat på grundlag af den aktuelle vurdering. Tilsvarende vil den ”forlængede” 2011-vurdering blive anvendt ved beregningen af grundskyld for årene 2015 og 2016 i de tilfælde, hvor der betales grundskyld af den aktuelle grundværdi.

2013-vurderingen – der altså svarer til 2011-vurderingen – vil dog blive reduceret med 2,5 pct. Formålet med denne reduktion er at kompensere for de tilfælde, hvor 2011-vurderingen har været for høj. Efter regeringens opfattelse vil 2013-vurderingen – som det siges i forslaget til de nu vedtagne regler – samlet set i gennemsnit kunne ligge op

Offentliggjort d. 11. januar 2014

mod 5 pct. under 2011-vurderingen i reale termer, når henses til, at vurderingerne skønsmæssigt ville være steget med et par procent i gennemsnit siden 2011.

Klage over 2013-vurderingen

Det vil være muligt at klage over 2013-vurderingen, men først på det tidspunkt, hvor 2015-vurderingen kan påklages, dvs. fra omkring 1. marts 2016 til 1. juli 2016. Denne, meget sene, klagetermin skal ses i lyset af, at SKAT hermed vil kunne behandle klagerne med anvendelse af det nye vurderingssystem - hvilket antages at styrke borgernes retssikkerhed.

Omvurdering

Efter de hidtil gældende regler har det været muligt at få foretaget en omvurdering udenfor de normale vurderingsterminer. Denne mulighed for omvurdering er imidlertid blevet suspenderet med de nye regler, indtil der foreligger en ny vurderingsordning i 2016. Det er således ikke muligt at anmode om en omvurdering i perioden 1. januar 2014 – 1. marts 2016.

— o —