

Offentliggjort d. 17. januar 2023

Ejendomsskat og ejendomsværdiskat – nye vurderinger ©

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

www.v.dk

Folketinget vedtog den 22. december 2022 to lovændringer vedrørende implementeringen af nye vurderinger for boligejere.

Dels videreføres de kommende (ny) 2020-vurderinger for ejerboliger som grundlag for beregning af ejendomsskat og ejendomsværdiskat for 2023.

Dels er vedtaget nye regler om en adgang til, i visse tilfælde, at få ændret fejlagtige oplysninger om en ejendom, som ligger til grund for en 2020-vurdering, og dermed for en eventuel kompensation vedrørende for meget betalte skatter fra 2011 – 2020 som følge af en for høj offentlig vurdering.

Boligejernes **ejendomsskat** og **ejendomsværdiskat** beregnes på grundlag af den offentlige vurdering for ejerboligerne. Vurderingerne har derfor afgørende betydning for den enkelte boligejers skattetilsvær og dermed betydning for boligejerens økonomiske situation i videste forstand.

Forsinket ejendomsvurderingssystem

Det er ingen nyhed, at projektet om etablering og drift af det ny ejendomsvurderingssystem er blevet forsinket.

I lovforslaget om de nu vedtagne regler er oplyst, at der på nuværende tidspunkt er udsendt ca. 150.000 ejerbolig-vurderinger (2020-vurderinger) foretaget efter det ny vurderingssystem.

Offentliggjort d. 17. januar 2023

For de resterende parcel- og rækkehuse, ejerlejligheder og sommerhuse vil 2020-vurderinger ifølge lovforslaget for de flestes vedkommende blive udsendt i løbet af 2023, og herefter følger vurderinger af de særligt komplicerede ejerboliger.

Når 2020-vurderingerne er udsendt, påbegyndes udsendelsen af 2022-vurderingerne, som forventes færdigudsendt i 2025. Det kan supplerende tilføjes, at 2021-erhvervsvurderinger m.v. ligeledes forventes færdigudsendt i løbet af 2025.

Hidtidige regler om beregning af ejendomsskat og ejendomsværdiskat.

Forsinkelsen af de offentlige vurderinger efter det nye vurderingssystem er problematisk set i lyset af, at ejendomsskat og ejendomsværdiskat opkræves løbende.

Således skulle boligskatterne for 2021 og 2022 opgøres på grundlag af 2020-vurderingen (efter de nye regler), og boligskatterne for 2023 og 2024 opgøres på grundlag af 2022-vurderingen.

Lovændring

Den seneste samlede tidsplan for udsendelse af ejerboligvurderinger og erhvervsvurderinger betyder, at udsendelsen af vurderingerne i de kommende år vil blive væsentlig forskudt i forhold til de år, hvor ejendomsvurderingerne skal udgøre beskatningsgrundlaget for løbende skatter på fast ejendom.

Indtil de endelige vurderinger efter den nye vurderingslov, "ejendomsvurderingsloven", udsendes, opkræves ejendomsskatterne efter gældende regler på baggrund af foreløbige beregningsgrundlag. Når de endelige vurderinger udsendes, skal der herefter ske en efterregulering af skatterne for de pågældende år.

Med dette udgangspunkt har Skatteministeriet - ifølge lovforslaget til reglerne vedtaget den 22. december 2022 - skønnet det nødvendigt at ændre reglerne om anvendelse af den offentlige vurdering som beskatningsgrundlag for at sikre, at skattemyndighederne

Offentliggjort d. 17. januar 2023

kan løfte sine opgaver og følge den samlede tidsplan for udsendelse af de ny ejendoms-vurderinger.

Det er herunder tanken, at de netop vedtagne regler skal medvirke til, at der tidligere opnås en normalsituation, hvor ejendomsvurderingerne kan udsendes, inden vurderingerne skal bruges som beskatningsgrundlag – og dermed at behovet for efterreguleringer af ejendomsejernes ejendomsskatter reduceres.

1. Videreførelse af 2020-vurderingen som beskatningsgrundlag

På denne baggrund vedtog Folketinget ved lovændringen af 22. december 2022 **for det første** at forlænge virkningen af en 2020-ejendomsvurdering, således at ejendomsskat (grundskyld) og ejendomsværdiskat ikke blot for 2021 og 2022, men tillige for 2023 skal beregnes på grundlag af 2020-vurderingen.

Den efterfølgende vurdering, 2022-vurderingen, vil herefter alene danne udgangspunkt for beregning af ejendomsskat og ejendomsværdiskat for 2024.

2. Ændringer til grundlaget for en ny vurdering

Lovændringen vedtaget 22. december 2022 omfatter **for det andet** en ændret adgang til at få rettet fejl i de oplysninger om en fast ejendom, som ligger til grund for en 2020-vurdering. Lovændringen er affødt af en utilsigtet u hensigtsmæssighed ved proceduren i forbindelse med kompensation til ejendomsejere, der har betalt for meget i skat i perioden 2011 – 2020 som følge af en for høj offentlig vurdering.

Baggrunden for problemet er nærmere, at skattemyndighederne ved udarbejdelsen af 2020-vurderingerne - som danner udgangspunkt for kompensation til boligejerne - kan anvende en særlig proces for høring af ejendommens ejer, betegnet ”deklaration” vedrørende ejendommen. Ved denne høring underretter skattemyndighederne ejeren om de faktiske oplysninger om den pågældende ejendom og andre faste ejendomme, som forventes tillagt væsentlig betydning for vurderingen af ejendommen. Ejeren har herefter

Offentliggjort d. 17. januar 2023

mulighed for at kommentere på disse oplysninger, og herunder reagere på fejlagtige eller misvisende oplysninger.

Skattemyndighederne udsender herefter vurderingen samt et eventuelt tilbud om kompensation vedrørende for meget betalt skat. Boligejeren kan herefter vælge mellem at tage imod tilbuddet om kompensation eller at klage over den vurdering, der ligger til grund for tilbuddet om kompensation.

Efter loven skal endvidere udsendes en særskilt meddelelse ("klagestarts-brev") om igangsættelse af en frist på 90 dage for at klage over vurderingen.

Ingen mulighed for ændring i "mellemprioroden"

I perioden fra modtagelsen af den ny vurdering og frem til udløbet af klagefristen på de 90 dage ("mellemprioroden") har det *hidtil ikke været muligt* at ændre de oplysninger, som ligger til grund for 2020-vurderingen. Først når klagefristen er udløbet og boligejeren enten har accepteret tilbuddet eller klaget over vurderingen, vil det således være muligt at ændre oplysningerne om ejendommen.

Formålet med denne ordning er at sikre, at den vurdering, som et tilbud om kompensation beregnes på grundlag af, ikke ændrer sig i perioden fra ejendomsvurderingen udsendes og indtil boligejeren enten har accepteret et eventuelt tilbud om kompensation eller klaget over vurderingen.

Dette er nu ændret:

Ændringsadgang ved fejl

Med lovændringen fra 22. december 2022 er det blevet muligt for skattemyndighederne i at korrigere fejl i grundlaget for en 2020-vurdering af en ejerbolig i perioden **fra** udsendelsen af 2020-vurderingen og **frem** til udsendelsen af den særskilte meddelelse om igangsættelse af en frist på 90 dage for at klage over vurderingen ("mellemprioroden") - men kun i visse særlige tilfælde.

Offentliggjort d. 17. januar 2023

Skattemyndighederne kan således på eget initiativ revidere vurderingen, hvis vurderingen eller en del af vurderingen er foretaget på et fejlagtigt grundlag, **og** der i forbindelse med vurderingen er sket væsentlige fejl i forbindelse med deklarationsprocessen (høringsprocessen, jf. ovenfor, eller lignende væsentlige fejl.

Begge betingelser, dvs. at vurderingen er foretaget på et fejlagtigt grundlag, henholdsvis at der er sket væsentlige fejl, skal være opfyldt for at kunne revidere vurderingen i ”mellemperioden”.

I lovforslaget til de vedtagne regler anføres herom nærmere, at den foreslåede bestemmelse vil kunne anvendes i situationer, hvor der som følge af væsentlige fejl i forbindelse med deklarationsprocessen, f.eks. på grund af anvendelse af uvirksomme links i en e-boksmeddelelse, opstår en situation, hvor det **ikke kan udelukkes**, at ejendommens ejer ikke har haft mulighed for at fremkomme med faktiske oplysninger om den pågældendes ejendom eller andre faste ejendomme, som har eller vil kunne have haft væsentlig betydning for vurderingen af den pågældendes ejendom.

Bestemmelsen vil ifølge lovforslaget endvidere kunne anvendes i lignende situationer, hvor der er opstået fejl, som ejendommens ejer ikke har haft mulighed for at tage højde for. Som eksempel nævnes i lovforslaget systemfejl i forbindelse med deklarationsproceduren, hvor skattemyndighederne vurderer selv at være ansvarlig for fejlen.

Hvornår kan der foretages ændringer?

Den ovenfor omtalte lovændring om rettelse af fejl i oplysningerne om en fast ejendom har virkning for 2020-vurderinger, som er udsendt den 1. januar 2023 eller senere.

Lovændringen har **endvidere** virkning for 2020-vurderinger, som er udsendt før den 1. januar 2023, men hvor meddelelsen om igangsættelse af klagefristerne (klagestartsbrevet) endnu ikke er udsendt den 1. januar 2023. Dette er nødvendigt for at sikre, at skattemyndighederne også kan anvende de nye regler til at hjælpe boligejere, der har modta-

Offentliggjort d. 17. januar 2023

get vurderingen før den 1. januar 2023. En ændringsadgang i disse tilfælde forudsætter dog, at alle klageberettigede accepterer sådanne ændringer.

— 0 —

www.v.dk