



Tillid til ejendoms- vurderingerne

Udspil til en model for de offentlige
ejendomsvurderinger

Oktober 2013

Regeringen



Tillid til ejendoms- vurderingerne

Udspil til en model for de offentlige
ejendomsvurderinger

Tillid til ejendoms- vurderingerne

Boligejerne og ejere af andre ejendomme skal have tillid til, at de offentlige ejendomsvurderinger er af en tilstrækkeligt god kvalitet. Der er brug for en løsning, der kan genskabe tilliden.

SKATs ejendomsvurderinger er blevet kritiseret af Rigsrevisionen for ikke at ramme godt nok, og det skal der rettes op på.

SKATs forvaltning af ejendomsvurderinger har ligget inden for lovens rammer. Det betyder imidlertid ikke, at vurderingerne ikke kunne have været bedre.

Det er vigtigt for regeringen, at befolkningen har tillid til grundlaget for betaling af skatter og afgifter. Danskerne har krav på at få ejendomsvurderinger, der rammer så godt som muligt.

Regeringen vil etablere et nyt ejendomsvurderingssystem fra 2015. Det vil ske på baggrund af anbefalinger, som et udvalg af uafhængige eksterne eksperter skal fremlægge senest 1. juni 2014. Det nye system skal øge træfsikkerheden i vurderingerne.

Som led i at genskabe tilliden til den offentlige ejendomsvurdering foreslår regeringen, at når den nye 2015-vurdering foreligger i marts 2016, sammenholdes den med 2011-vurderingen.

For de ejerboliger, hvor den nye vurdering er *lavere* end 2011-vurderingen, genberegnes ejendomsværdiskat for årene 2011-2014 og grundskyld for årene 2013-2016. Hvis beregningen fører til et lavere skattebeløb, får man automatisk forskellen udbetalt uden at skulle klage.

Det er desværre ikke muligt at gøre dette hurtigere. Det skyldes, at der først skal udvikles et nyt ejendomsvurderingssystem på baggrund af ekspertudvalgets anbefalinger. Der skal endvidere opbygges nye it-løsninger til håndtering af det nye vurderingssystem.

Det vil formentlig være relativt få boligejere, der vil få penge udbetalt. Hver 10. boligejer betaler grundskyld af den aktuelle vurdering, og for ejendomsværdiskattens vedkommende er det hver 20. boligejer. Langt hovedparten af boligejerne betaler ejendomsskat af beløb, der er lavere end vurderingen.

Regeringen foreslår, at 2013- og 2014-vurderingerne foretages ved at videreføre 2011- og 2012-vurderingerne uændret, således at de vil danne grundlag for opkrævning af ejendomsskat i 2013-2016.

Boligejere og ejere af erhvervsejendomme vil kunne klage over 2015-vurderingen og over 2013- og 2014-vurderingerne (dvs. de videreførte 2011- og 2012-vurderinger), når 2015-vurderingen offentliggøres i marts 2016.

Rigsrevisionens kritik

Rigsrevisionen anfører i en beretning fra august 2013, at Skatteministeriet har forvaltet ejendomsvurderingsområdet meget kritisabelt.

Boks 1

Baggrund: Ejendomsvurderingen indebærer følgende opgaver:

- Alle ejendomme vurderes hvert andet år pr. 1. oktober.
- Ejerboliger (parcelhuse, rækkehuse, ejerlejligheder, sommerhuse) vurderes i ulige år. Der er ca. 1,7 mio. ejerboliger.
- Alle andre ejendomme vurderes i lige år – alle erhvervsjendomme, landbrug, udlejningsejendomme, andelsboligforeninger osv. Der er ca. 500.000 andre ejendomme.
- Ved vurderingen ansættes en grundværdi og en ejendomsværdi. Grundværdien er værdien af grunden i ubebygget stand og til den bedst mulige udnyttelse – uanset bebyggelse og grundens faktiske anvendelse. Ejendomsværdien er værdien af den samlede ejendom.
- Vurderingerne offentliggøres omkring 1. marts. Boligejere får vurderingen sammen med årsopgørelsen.

En ejendomsvurdering kan påklages frem til den 1. juli i året efter vurderingsåret.

Rigsrevisionen anfører bl.a., at størstedelen af SKATs vurderinger af ejerboliger er ude af trit med det, som husene faktisk handles til. Rigsrevisionen anfører således, at 41 pct. af de parcelhuse, der blev handlet i andet halvår af 2011, var vurderet for højt, mens 34 pct. var vurderet for lavt.

Kun 25 pct. af husene var efter Rigsrevisionens opfattelse vurderet på et acceptabelt niveau, nemlig mellem 0 og 15 pct. under den pris, som husene viste sig at blive handlet til.

Efter offentliggørelsen af Rigsrevisionens beretning har SKAT manuelt gennemgået alle parcelhushandlerne i andet halvår af 2011 og har fået resultatet kontrolleret af Kammeradvokaten. Gennemgangen viser, at antallet af ejendomme solgt til priser under vurderingen ikke er 41 pct., men 30 pct. Antallet af ejendomme, der er solgt til mere end 15 pct. over vurderingen, er ikke 34 pct., men 42 pct.

Men der er stadig kun omkring en fjerdedel af ejendommene, der er vurderet til et beløb på mellem 0 og 15 pct. under det, som ejendommene blev handlet til.

Boks 2

Ejendomsvurderinger

Ejendomsvurderinger anvendes som grundlag for ejendomsværdibeskatningen af ejerboliger og opkrævningen af kommunal grundskyld for stort set alle ejendomme. Vurderingerne anvendes endvidere som grundlag for opkrævningen af den dækningsafgift, som kommunerne kan pålægge visse erhvervsjendomme og offentligt ejede ejendomme. Hertil kommer forskellige andre formål.

En vurdering vil altid indebære en usikkerhed. Usikkerheden skyldes bl.a. antallet af handler i området. Jo færre handler, jo mere vil enkelthandler, der tilfældigvis sker til en høj eller lav pris, påvirke gennemsnittet. Usikkerheden skyldes også, at SKAT ikke har oplysninger om den enkelte ejendoms almindelige stand, der typisk har stor betydning for den enkelte ejendoms handelsværdi. Endelig skyldes usikkerheden, at det kan variere, hvad den 'rigtige' pris er, fordi to købere selv i en 'normal' handel vil give forskellige priser. Usikkerheden varierer også efter lokale forhold. Generelt er der større usikkerhed forbundet med at ansætte en grundværdi end en ejendomsværdi, fordi grundværdien skal ansættes som grundens værdi i ubebygget stand. I mange områder findes der ikke ubebyggede grunde. Der er derfor ikke salg, der umiddelbart kan sammenlignes med.

Ejendomsvurderinger skal afspejle ejendommenes pris i almindelig fri handel. For ejerboligers vedkommende er det dog fastsat i loven, at vurderingen skal fastsættes som den gennemsnitlige handelspris for sammenlignelige ejendomme i området. Dette må nødvendigvis også indebære usikkerhedsmomenter.

For at sikre borgerne i de situationer, hvor de mener, en vurdering ligger over den 'rigtige' værdi, er der adgang til at klage over SKATs vurderinger.

Kammeradvokatens retlige vurdering

Regeringen har bedt Kammeradvokaten om at undersøge, om SKATs forståelse og forvaltning af vurderingen af ejerboliger siden 2003 har ligget inden for vurderingslovens rammer.

Det fastslår Kammeradvokaten, at den har.

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 så upræcise, 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 konkluderer desuden, at der ikke er et krav i vurderingsloven om, at hovedparten af vurderingerne skal ligge mellem 0 og 15 pct. under den pris, en ejendom faktisk handles til.

Justitsministeriet har på det foreliggende grundlag tilsluttet sig Kammeradvokatens samlede retlige vurdering.

Regeringen finder i lyset heraf ikke anledning til at iværksætte yderligere undersøgelser.

Ejendomsvurdering og ejendomsbeskatning

For langt de fleste boligejere har 2011-vurderingen ingen betydning for de ejendomsskatter, boligejeren, *jf. boks 3*, har betalt siden 2011.

Boks 3

Ejendomsskatterne

Ejendomsvurderinger anvendes som grundlag for ejendomsværdibeskatningen af ejerboliger og opkrævningen af kommunal grundskyld for stort set alle ejendomme. Vurderingerne anvendes endvidere som grundlag for opkrævningen af den dækningsafgift, som kommunerne kan pålægge visse erhvervsejendomme og offentligt ejede ejendomme. Hertil kommer forskellige andre formål.

Ejendomsværdiskat

Ejendomsværdiskatten udgør 1 pct. af et beskatningsgrundlag på op til 3.040.000 kr. og 3 pct. af det overskydende. Beregningen af ejendomsværdiskatten sker ud fra det laveste af følgende beløb:

- Den aktuelle ejendomsværdi.
- Ejendomsværdien pr. 1. januar 2001 med et tillæg af 5 pct.
- Ejendomsværdien pr. 1. januar 2002.

Ca. 5 pct. af landets ejerboliger betaler ejendomsværdiskat efter den seneste vurdering.

Grundskyld og grundskatteloft

Grundskylden opkræves på grundlag af det mindste af følgende beløb:

- Den aktuelle grundværdi.
- Sidste års beskatningsgrundlag forhøjet med en reguleringsprocent, som opgøres som den skønnede stigning i det samlede kommunale udskrivningsgrundlag tillagt 3 pct. - dog højst 7 pct. Dette kaldes ofte "grundskatteloftet".

Grundskylden betales med en grundskyldspromille, som fastsættes af den enkelte kommune. Grundskyldspromillen skal ligge mellem 16 og 34. Godt 10 pct. af landets boligejere betaler i 2013 grundskyld efter den seneste vurdering.

Dækningsafgift

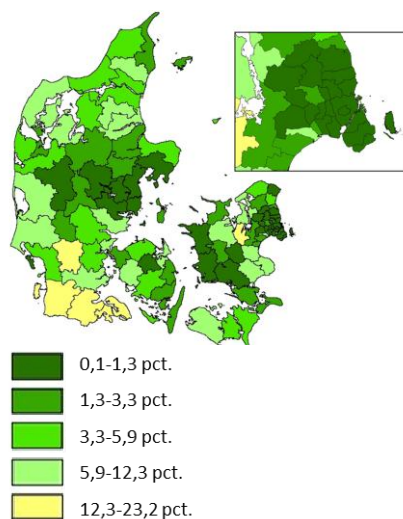
Kommunerne kan vælge at opkræve en dækningsafgift af erhvervsejendomme og offentligt ejede ejendomme. Dækningsafgiften af erhvervsejendomme opkræves af forskellen mellem den samlede ejendomsværdi og grundværdien. For offentlige ejendomme kan der også lægges en dækningsafgift på grundværdien. Dækningsafgiften af erhvervsejendomme kan højst udgøre 10 promille.

Det er således kun ca. 5 pct. af alle boligejerne, der betaler ejendomsværdiskat efter den aktuelle vurdering, mens de resterende ca. 95 pct. betaler ejendomsværdiskat på grundlag af 2001- eller 2002-vurderingen, som er lavere end den aktuelle vurdering.

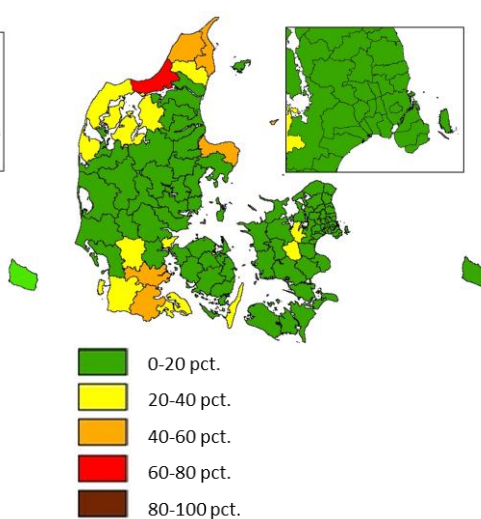
Det er endvidere kun godt 10 pct. af boligejerne, der i 2013 betaler grundskyld efter den aktuelle grundværdi, mens de resterende knap 90 pct. betaler grundskyld efter et grundskatteloft, som er lavere.

De 5 pct. og de godt 10 pct. er gennemsnitstal for hele landet og dækker over variation på kommuneniveau, jf. figur 1A og 1B.

Figur 1A: Ejendomsværdiskat betales af aktuel vurdering



Figur 1B: Grundskyld betales af aktuel vurdering



Kilde: SKAT og lovmodellen

Tallene skal endvidere ses i lyset af, at vurderingerne ligger over handelsprisen for 30 pct. af de ejerboliger, der blev handlet i andet halvår af 2011, jf. ovenfor. Det må derfor formodes, at den nye 2015-vurdering kun vil være lavere end 2011-vurderingen for en mindre del af de boligejere, der i dag betaler ejendomsværdiskat eller grundskyld på baggrund af den aktuelle vurdering.

Regeringen vil genskabe tilliden til de offentlige ejendomsvurderinger

Regeringen vil genskabe tilliden til de offentlige ejendomsvurderinger. Hvis boligejerne skal have en troværdig og mere præcis ejendomsvurdering, er det nødvendigt med nye systemer til at vurdere ejendomme. Det kræver nye og bedre løsninger.

Regeringen vil derfor nedsætte et eksternt ekspertudvalg, som skal komme med forslag til, hvordan ejendomsvurderingerne kan gøres bedre.

Indtil der foreligger en vurdering med udgangspunkt i udvalgets anbefalinger, vil regeringen videreføre 2011-vurderingerne af ejerboliger og 2012-vurderingerne af erhvervsjendomme. I 2015 bliver alle ejendomme vurderet med det nye vurderingssystem.

Når 2015-vurderingen er gennemført, vil den for ejerboligers vedkommende blive sammenholdt med 2011-vurderingen. Hvis 2015-vurderingen er lavere end 2011-vurderingen, vil bo-

ligejeren få sine ejendomsskatter genberegnet på grundlag af den lavere 2015-vurdering. Hvis det giver et lavere skattebeløb end det, som boligejeren har betalt, vil forskellen automatisk blive udbetalt.

Nedsættelse af ekspertudvalg om fremtidens ejendomsvurdering

Regeringen nedsætter et udvalg af eksterne eksperter, som skal undersøge mulighederne for at gøre ejendomsvurderingerne bedre fra og med 2015. Udvalget skal afslutte sit arbejde senest 1. juni 2014.

Ekspertudvalget skal komme med forslag til, hvordan ejendomsvurderingerne kan gøres bedre. Udvalgets arbejde skal føre til, at vurderingerne rammer mere præcist end nu, og at usikkerheden bliver mindre.

Der er ikke tale om, at der skal opbygges et nyt ejendomsbeskatningssystem. Der er tale om, at det nuværende system skal gøres bedre.

Der vil også i et fremtidigt system være usikkerhed forbundet med vurderingerne, og der vil stadig være ejendomme med en vurdering, der ligger både over og under det beløb, ejendommene senere bliver solgt til. Målet er, at vurderingernes træfsikkerhed samlet set bliver bedre. Regeringen vil i forbindelse med de nye vurderinger samtidig gøre det mere klart for borgerne, hvordan den enkeltes vurdering er beregnet.

Vurderingerne i 2013 og 2014 bliver lig med vurderingerne i 2011 og 2012

SKAT har siden 2012 arbejdet på at forbedre vurderingerne, men de vil blive foretaget med de samme metoder som i 2011.

Regeringen vil derfor foretage 2013-vurderingen af ejerboliger og 2014-vurderingen af erhvervsejendomme på den måde, at vurderingerne i henholdsvis 2011 og 2012 videreføres uændret. Alle ejendomme – ejerboliger såvel som erhvervsejendomme – vil blive vurderet igen i 2015 med anvendelse af den vurderingsordning, som ekspertudvalget foreslår.

Nye og ændrede ejendomme vil blive vurderet, så der stadig vil være en vurdering af alle ejendomme. Det vil rent teknisk skulle ske i 2011-niveau for ejerboliger og i 2012-niveau for andre ejendomme.

Alle boligejere vil kunne klage over 2013/2014-vurderingerne og vurderingerne af nye og ændrede ejendomme i 2016, når den nye vurderingsordning er på plads.

Nye vurderinger i 2015 – automatisk udbetaling til boligejere

I 2015 vurderes alle ejendomme, både ejerboliger og erhvervsejendomme. Vurderingerne foretages pr. 1. oktober 2015 og offentliggøres i marts 2016. Vurderingerne vil blive foretaget med den vurderingsordning, som ekspertudvalget anbefaler.

Regeringen foreslår, at hvis en ejerbolig i 2015 bliver vurderet *lavere*, end den blev i 2011, vil boligejeren få beregnet sin ejendomsværdiskat fra 2011 til 2014 og sin grundskyld fra 2013 til 2016 efter den lavere 2015-vurdering i stedet for efter 2011-vurderingen.

Viser beregningen en lavere ejendomsværdiskat eller grundskyld, vil boligejeren få forskellen udbetalt. Det vil ske automatisk.

Ved sammenligningen mellem 2015-vurderingen og 2011-vurderingen justeres 2011-vurderingen efter prisudviklingen for ejendomme af den pågældende type i det område, hvor ejendommen ligger.

Boks 4

Eksempel hvor der sker nedsættelse af ejendomsværdiskat og grundskyld

En boligejer fik i 2011 vurderet sin ejendom til 1.950.000 kr. Heraf udgjorde grundværdien 587.000 kr.

I 2002 blev ejendommen vurderet til 1.710.000 kr. Derfor har boligejeren siden 2003, som følge af skattestoppet, betalt ejendomsværdiskat af den lavere 2002-vurdering, svarende til 17.100 kr. om året.

I 2013 betaler boligejeren grundskyld af grundskatteløftet. Det udgør 450.000 kr., hvilket er 23 pct. lavere end grundværdien i henhold til 2011-vurderingen.

Hvis ejendomsværdien i 2015 vurderes til 1.700.000 kr. og grundværdien til 510.000 kr. – dvs. 13 pct. lavere end 2011-vurderingen – vil boligejeren i 2016 automatisk få nedsat ejendomsskatterne med i alt 1.069 kr.

Ejendomsværdiskatten vil blive nedsat med 400 kr., da ejendomsværdien ved 2015-vurderingen ligger 10.000 kr. under 2002-vurderingen, der ellers ville have udgjort grundlaget for ejendomsværdiskatten i 2011 til 2014. Grundskylden vil blive nedsat med 669 kr., da grundskatteløftet i 2015 vil overstige den lavere grundværdi fra 2015-vurderingen.

Kr. (årets niveau)	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Ejendomsværdi 2002-vurdering	1.710.000	1.710.000	1.710.000	1.710.000		
Ejendomsværdi 2011-vurdering	1.950.000	1.950.000	1.950.000	1.950.000		
Ejendomsværdi 2015-vurdering	1.700.000	1.700.000	1.700.000	1.700.000		
Ejendomsværdiskat 2011-vurdering	17.100	17.100	17.100	17.100		
Ejendomsværdiskat 2015-vurdering	17.000	17.000	17.000	17.000		
Ændring	100	100	100	100		
Nedsat ejendomsværdiskat						400
Grundværdi 2011-vurdering			587.000	587.000	587.000	587.000
Grundværdi 2015-vurdering			510.000	510.000	510.000	510.000
Grundskatteløft			450.000	478.350	506.094	535.448
Grundskyld 2011-vurdering			11.822	12.566	13.295	14.066
Grundskyld 2015-vurdering			11.822	12.566	13.295	13.398
Ændring			0	0	0	669
Nedsat grundskyld						669
Nedsatte ejendomsskatter i alt						1.069

Anm.: Der er anvendt den gennemsnitlige kommunale grundskyldspromille for 2013 på 26,27 ‰. Det er beregningsteknisk forudsat, at prisudviklingen for ejendommen er nul i årene fra 2011 til 2016.

Tinglysningsafgift beregnes fremover kun af handelspris

Regeringen foreslår, at der ved en bolighandel fremover altid skal betales tinglysningsafgift af handelsprisen, uanset om den er højere eller lavere end ejendomsvurderingen. Der vil dog stadig skulle betales tinglysningsafgift af vurderingen, hvis man fx i en familiehandel aftaler en meget lav pris. Det vil skulle gælde fra 2014.

Hvis man ved en bolighandel før udgangen af 2013 har betalt tinglysningsafgift efter 2011-vurderingen, vil man kunne anmode om at få forskellen udbetalt, hvis 2011-vurderingen ligger mindst 15 pct. over handelsprisen, og beløbet udgør mindst 1.000 kr.

Klager over vurderingerne og betydningen for udbetaling

Der vil kunne klages over 2015-vurderingen. Der vil samtidig kunne klages over de vurderinger, det ikke hidtil har været muligt at klage over, jf. boks 5. Klage kan finde sted, når 2015-vurderingerne er offentliggjort i marts 2016.

Boks 5

Hvad vil det blive muligt at klage over?

Der kan klages over de vurderinger, som det ikke tidligere har været muligt at klage over, dvs.:

- 2015-vurderingerne af ejerboliger og erhvervsejendomme.
- 2014-vurderingerne af nye og ændrede ejerboliger.
- 2014-vurderingen (som er lig med 2012-vurderingen) af erhvervsejendomme samt 2014-vurdering af nye/ændrede erhvervsejendomme.
- 2013-vurderingen (som er lig med 2011-vurderingen) af ejerboliger samt 2013-vurdering af nye/ændrede ejerboliger.

Der vil hermed i marts 2016 kunne klages over 2013-vurderingen af ejerboliger (den uændrede videreførelse af 2011-vurderingen). Der vil også kunne klages over 2014-vurderingen af erhvervsejendomme (den uændrede videreførelse af 2012-vurderingen). Endelig vil der kunne klages over vurderingerne af nye og ændrede ejendomme.

Borgerne og virksomheder mister hermed ikke nogen mulighed for at kunne klage over vurderinger. Forskellen er, at al klagebehandling vil ske i 2016, når en ny vurderingsordning er på plads.

Som nævnt foreslår regeringen, at der etableres en udbetalingsordning for ejerboliger, når vurderingen i 2015 er lavere end vurderingen i 2011. 2015-vurderingen foretages med den nye vurderingsordning.

Hvis 2015-vurderingen er lavere end 2011-vurderingen, vil det kunne opfattes på den måde, at 2011-vurderingen var for høj.

Derfor etableres udbetalingsordningen sådan, at boligejerne automatisk får deres ejendomsbeskatning beregnet med den lavere 2015-vurdering uden at skulle klage over 2011-vurderingen. Dermed er der ikke behov for, at borgerne skal kunne klage særskilt over 2011-vurderingen.

Det er det endelige resultat af 2015-vurderingen – dvs. vurderingen efter behandling af en eventuel klage – der anvendes ved sammenligningen med 2011-vurderingen.

Hvis en klage over 2015-vurderingen fører til en forhøjelse af vurderingen, betyder det *ikke* øget skattebetaling for de forudgående år. En forhøjelse betyder, at forskellen mellem 2011-vurderingen og 2015-vurderingen bliver mindre eller helt forsvinder. Det betyder igen, at det beløb, der eventuelt kan udbetales, også bliver mindre, eller at klageren helt mister muligheden for at få penge udbetalt.

Klager skal behandles hurtigt, og uden at der gås på kompromis med kvaliteten. Regeringen foreslår derfor, at klagesager om fortolkning af reglerne skal behandles af Landsskatteretten, som har den juridiske ekspertise til at behandle disse sager.

Regeringen foreslår videre, at klager over selve vurderingen – det beløbsmæssige værdiskøn – altid skal behandles af vurderingsankenævnene. Vurderingsankenævnene er lokalt forankret og har et lokalkendskab, som Landsskatteretten ikke har. Derfor er vurderingsankenævnene bedst til at afgøre klagesager om vurderingsskøn. Sådanne sager handler ofte om, at der kommer nye oplysninger fra klageren.

Samtidig vil sagsbehandlingstiden kunne gøres kortere, da der vil være flere at fordele sagerne til. Så vil borgerne få en hurtigere afklaring, og det vil styrke borgernes retssikkerhed.

Økonomiske og administrative konsekvenser

Regeringens forslag om en udbetalingsordning for ejendomsskatter og ændring af reglerne for betaling af tinglysningsafgift har en række økonomiske og administrative konsekvenser.

Samlet set skønnes udbetalingsordningen for ejendomsværdiskat, grundskyld og tinglysningsafgift samt ændringen af reglerne for betaling af tinglysningsafgift at medføre et finansierungsbehov på ca. 1,2 mia. kr. fordelt på årene 2014 - 2016.

Det vil være et forholdsvis beskedent antal boligejere, der bliver berørt af udbetalingen af *ejendomsværdiskat*. Det skyldes, at langt de fleste boligejere på grund af skattestoppet betaler ejendomsværdiskat af ejendomsvurderingerne i 2001 eller 2002. Det skønnes, at der for årene 2011 til 2012 skal udbetales ca. 100 mio. kr. ved en genberegning af ejendomsværdiskat, *jf. tabel 1*.

Udbetalingerne vedrørende *grundskylden* forventes at blive større. Det skyldes, at flere boligejere betaler grundskyld af den aktuelle ejendomsvurdering eller en værdi lige under vurderingen. Det skønnes, at der for årene 2013 til 2014 skal udbetales ca. 1,3 mia. kr. ved en genberegning af grundskyld.

I 2016 vil der således skulle findes finansiering for ca. 1.050 mio. kr. Det vil skulle ske i forbindelse med finansloven for 2016.

Ændringen af reglerne for betaling af *tinglysningsafgift* samt udbetalingen af tinglysningsafgift skønnes samlet set at medføre et mindreprovenu på ca. 200 mio. kr. før automatisk tilbageløb af moms og afgifter i perioden 2012-2016.

Udbetaling af tinglysningsafgift medfører et samlet finansierungsbehov på 160 mio. kr. for perioden 2014-2016.

Tabel 1

Ændringer i provenu fra ejendomsværdiskat, grundskyld og tinglysningsafgift

Mio. kr. (2014-niveau)	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Ejendomsskatter i alt	37.800	37.800	39.400	41.000	43.700	45.800
Regulering før tilbageløb						
- Regulering af ejendomsværdiskat	-50	-50	0	0	0	0
- Regulering af grundskyld	0	0	-700	-600	0	0
Ejendomsskatter i alt efter regulering	37.750	37.750	38.700	40.400	43.700	45.800
Udbetaling af ejendomsskatter før tilbageløb	0	0	0	0	0	-1.400
Udbetaling af ejendomsskatter efter tilbageløb	0	0	0	0	0	-1.050
Tinglysningsafgift	5.100	4.900	4.800	5.000	5.100	5.300
Regulering og regelændring før tilbageløb						
- Regulering af tinglysningsafgift	0	-40	-50	0	0	0
- Tinglysningsafgift af handelspris	0	0	0	-50	-50	-10
Tinglysningsafgift efter regulering og regelændring	5.100	4.860	4.750	4.950	5.050	5.290
Udbetaling og regelændring af tinglysningsafgift før tilbageløb	0	0	0	-50	-140	-10
Udbetaling og regelændring af tinglysningsafgift efter tilbageløb	0	0	0	-40	-110	-10
Finansierungsbehov i alt	0	0	0	40	110	1.060

Anm.: Der er anvendt en tilbageløbssats på 24,5 pct. Det er lagt til grund, at der ikke er provenumæssige konsekvenser ved at forlænge 2011/2012-vurderingen, da beløb, der er opkrævet på baggrund af den forlængede 2011-vurdering, og som udbetales som følge af en lavere 2015-vurdering, under alle omstændigheder ville være udbetalt i forbindelse med en klage over 2013-vurderingen, hvis den ikke var blevet udskudt. Det er beregningsteknisk forudsat, at udbetaling af tinglysningsafgift sker i 2015. Provenuskøn for tinglysningsafgift i 2015-2016 tager udgangspunkt i det samfundsøkonomiske forløb i *Konvergensprogram 2013* og er behæftet med betydelig usikkerhed.

Det må forventes, at debatten om kvaliteten af ejendomsvurderingerne vil betyde, at mange flere boligejere i 2016 vil klage over deres ejendomsvurdering i forhold til tidligere vurderinger. Skatteministeriet skønner, at de administrative omkostninger forbundet med behandling af klager umiddelbart vil udgøre ca. 400 mio. kr. for hver 100.000 klager, der modtages.

Den væsentligste økonomisk administrative konsekvens er herudover, at der vil skulle afholdes en betydelig engangsudgift til udvikling af nye it-systemer til brug for en fremtidig vurderingsordning, til den automatiske udbetaling og til den digitale klagebehandling.

Udgifterne afholdes inden for det statslige delloft for driftsudgifter.

Tillid til ejendomsvurderingerne

Udspil til en model for de offentlige ejendomsvurderinger

2013/14:4

Henvendelse om udgivelsen kan i øvrigt ske til

Skatteministeriet
Nicolai Eigtveds Gade 28
1402 København K

Tlf. : 33 92 33 92
E-mail: skm@skm.dk

Elektronisk publikation

978-87-92985-78-1

Design af omslag

e-Types & India

Foto

Polfoto

Web

Publikationen kan hentes på
www.skm.dk