



**FOLKETINGET
RIGSREVISIONEN**

Februar 2024

**Rigsrevisionens notat om
beretning om**

**den offentlige
ejendomsvurdering**

Opfølgning i sagen om den offentlige ejendomsvurdering (beretning nr. 13/2012)

6. februar 2024

RN 1105/24

I. Baggrund og konklusion

1. Rigsrevisionen følger i dette notat op på sagen om den offentlige ejendomsvurdering, som blev indledt med en beretning i 2013. Vi har tidligere behandlet sagen i notater til Statsrevisorerne af 2. februar 2014 og 13. februar 2014.

2. Beretningen handlede om SKATs forvaltning af ejendomsvurderingerne, herunder SKATs tilrettelæggelse af vurderingsopgaven og træfsikkerheden i vurderingerne.

3. I september 2023 offentliggjorde Vurderingsstyrelsen foreløbige ejendomsvurderinger for ejerboliger og visse andre boligtyper. Offentliggørelsen har afstedkommet en række henvendelser om at få ejendomsvurderingen ændret samt medieomtale, og Vurderingsstyrelsen er i gang med at gennemgå de foreløbige ejendomsvurderinger, der ifølge styrelsen rammer skævt.

Baggrunden for at basere beskatningen på foreløbige ejendomsvurderinger er den nye ejendomsskattelov, som er trådt i kraft den 1. januar 2024. Loven forudsætter, at boligbeskatningen fra 2024 skal være baseret på nye vurderinger. Forsinkelser af udviklingen af et nyt ejendomsvurderingssystem har betydet, at Vurderingsstyrelsen ikke har kunnet nå at udarbejde og udsende endelige vurderinger for 2022 før fristen den 1. januar 2024. Vurderingsstyrelsen har med lov om ændring af ejendomsvurderingsloven mv. (lov nr. 679 af 3. juni 2023) haft lovhjemmel til i første omgang at basere beskatningen på foreløbige vurderinger.

De foreløbige ejendomsvurderinger for 2022 er baseret på automatiske modelberegninger af ejendomsværdien. I nogle sager findes der individuelle forhold med betydning for boligens værdi, som den automatiske beregningsmodel ikke har taget højde for. Ved de foreløbige vurderinger er der ikke sket en manuel sagsbehandling i disse sager.

De foreløbige ejendomsvurderinger for 2022 vil blive erstattet af endelige vurderinger, som ifølge Skatteministeriets planer forventes at være klar i løbet af 1. halvår 2025. Skatteministeriet har dog oplyst, at tidsplanen for udsendelse af vurderingerne for 2022 ikke er endelig. De endelige vurderinger for 2022 skal udgøre det endelige grundlag for beskatningen i 2024.

Sagsforløb for en større undersøgelse



Du kan læse mere om forløbet og de enkelte step på www.rigsrevisionen.dk

De nye ejendomsvurderinger

Boligejerne fik den 12. september 2023 via Vurderingsportalen adgang til oplysninger om nye, foreløbige ejendomsvurderinger for 2022, som ligger til grund for en foreløbig boligbeskatning i 2024. Her kunne boligejerne se den foreløbige grundværdi og ejendomsværdi for ejerboliger og ejendomme med blandet formål (bolig og erhverv).

Rigsrevisionen har bedt Skatteministeriet om at redegøre for ministeriets initiativer for at sikre kvaliteten i de endelige ejendomsvurderinger. Dette notat indeholder ikke Rigsrevisionens vurdering af initiativerne, herunder virkningerne af dem. Det skyldes, at det endnu er for tidligt at vurdere, hvordan initiativerne virker i praksis.

Ombudsmanden indledte i september 2023 en undersøgelse af de foreløbige ejendomsvurderinger og kvalitetssikringen af vurderingerne, og vi har derfor ikke behandlet dem yderligere.



Konklusion

Rigsrevisionen har tidligere i beretning nr. 5/2021 behandlet Skatteministeriets styring af det nye ejendomsvurderingssystem. Vi har senest afgivet et opfølgende notat i sagen den 8. januar 2024.

Skatteministeriet oplyser, at Vurderingsstyrelsen tager flere initiativer til at sikre, at de endelige ejendomsvurderinger bliver retvisende. Initiativerne omfatter bl.a. manuel sagsbehandling af ejendomme, hvor individuelle forhold kan have betydning for vurderingerne, og en generel kvalitetssikring af vurderinger med risiko for fejl, fx ejendomme, hvor grundværdien overstiger den samlede ejendomsværdi. Initiativerne kræver såvel it-udvikling som sikring af den rette bemanding.

Rigsrevisionen bemærker, at tidsplanen for udsendelse af ejendomsvurderingerne for 2022 ikke er endelig, og at der fortsat mangler udvikling og test af dele af systemunderstøttelsen af den proces, der skal understøtte vurderingerne. Der er desuden ikke taget endelig stilling til bemanding i forbindelse med udsendelse af vurderingerne for 2022. Der knytter sig dermed fortsat risici til udarbejdelse og udsendelse af de endelige vurderinger for 2022.

Rigsrevisionen vil fortsat følge udviklingen og orientere Statsrevisorerne om:

- etableringen af det nye ejendomsvurderingssystem.

II. Status på sagen

4. På baggrund af beretningen og Statsrevisorernes bemærkninger har vi fulgt op på følgende punkter:

Et opfølgingspunkt afsluttes, når Statsrevisorerne på baggrund af indstilling fra Rigsrevisionen vurderer, at myndighedernes initiativer er tilfredsstillende.

Opfølgingspunkt	Status
1. Skatteministeriets fremtidige tilrettelæggelse af vurderingsopgaven, dvs. opstilling af mål for fx kvalitet og resultater på vurderingsområdet.	Behandles, når de endelige ejendomsvurderinger foreligger.
2. Etableringen af det nye vurderingssystem, der skal sikre større træfsikkerhed og kvalitet i ejendomsvurderingerne, herunder sikre relevante og pålidelige salgsdata, der kan bruges i vurderingsarbejdet.	Behandles i dette notat og følges fortsat.
3. Skatteministeriets initiativer for at sikre, at de grundlæggende forvaltningsretlige regler for behandling af klager overholdes på vurderingsområdet.	Behandles, når de endelige ejendomsvurderinger foreligger.

III. Skatteministeriets initiativer

5. Vi gennemgår i det følgende Skatteministeriets, herunder Vurderingsstyrelsens, initiativer for at styrke ejendomsvurderingerne med henblik på at sikre større træfsikkerhed og kvalitet i vurderingerne.

6. Opfølgningen er baseret på Vurderingsstyrelsens skriftlige redegørelse samt møder med Skatteministeriet og Vurderingsstyrelsen om status for ejendomsvurderingerne.

Rigsrevisionen har ikke foretaget en vurdering af initiativernes virkning på træfsikkerheden og kvaliteten i ejendomsvurderingerne. Det kan vi først følge op på, når de endelige vurderinger foreligger.

Vurderingsstyrelsens initiativer for at sikre retvisende ejendomsvurderinger

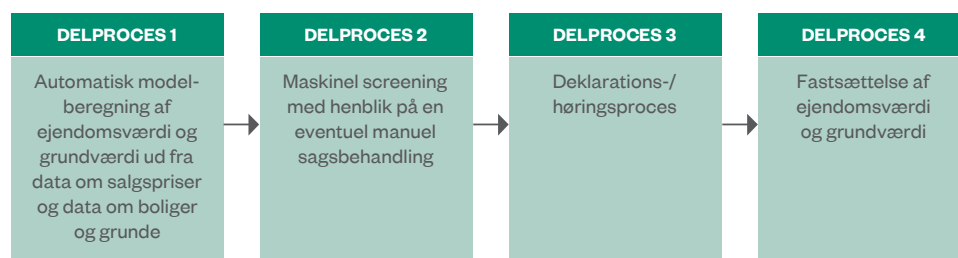
Vurderingssystemet for de kommende ejendomsvurderinger

7. Vurderingsstyrelsen oplyser, at de kommende ejendomsvurderinger, herunder de endelige vurderinger for 2022 vil gennemgå en proces med flere trin for at sikre, at der bliver taget hensyn til individuelle forhold ved boligerne, når ejendomsvurderingen bliver fastsat.

Ud over den indledende automatiske modelberegning (delproces 1), som også er anvendt ved de foreløbige ejendomsvurderinger, vil de kommende vurderinger, herunder de endelige vurderinger for 2022, efter Skatteministeriets oplysninger ske efter processen, der er vist i figur 1.

Figur 1

Proces for den kommende sagsbehandling af ejendomsvurderingerne



Kilde: Rigsrevisionen på baggrund af oplysninger fra Skatteministeriet.

Det fremgår af figur 1, at processen indledes med, at der automatisk beregnes en ejendomsværdi og en grundværdi. Ejendomsværdien beregnes ud fra en kvadratmeterpris for det område, hvor boligen ligger. Værdien korrigeres for en række forskelle mellem ejerens bolig og sammenlignelige ejendomme. Desuden beregnes en værdi for selve grunden (grundværdien). Beregningen af grundværdien er primært baseret på landsdækkende statistik om salgspriser for ubebyggede grunde (delproces 1).

Vurderingsopgaven

Ejendomsvurderingerne har ligget hos Vurderingsstyrelsen siden opsplitningen af SKAT i 7 selvstændige styrelser i juli 2018.

Ejendomme vurderes hvert 2. år. De fleste ejerboliger vurderes i lige år. Øvrige ejendomme, fx landbrugs- og erhvervejendomme, vurderes i ulige år.

Det første vurderingsår efter den nye lov er 2020 for ejerboliger og 2021 for øvrige ejendomme.

I beregningen indgår ca. 100 forskellige forhold, som har betydning for ejendommens værdi. Beregningen baseres kun på data, som automatisk kan overføres fra registre. Det er fx data om salgspriser, boligareal, boligens alder og varmekilde samt data om anvendelse af bygninger på grunden. Det er desuden plandata, der bl.a. viser mulighederne for anvendelse af grunden, fx muligheden for udstykning.

Screening af sager

Sagsbehandlingssystemet indeholder i alt ca. 500 kriterier, som sagerne bliver screenet ud fra, og som kan betyde, at ejendommene kan blive genstand for manuel sagsbehandling.

8. Efter den automatiske modelberegning af ejendomsværdien og grundværdien vil ejendomsvurderingerne efter det oplyste gennemgå en maskinel screening, hvor det på baggrund af en række kriterier vurderes, om der er behov for en manuel sagsbehandling af den enkelte ejendomsvurdering (delproces 2). Der er en række forhold, som leder til manuel sagsbehandling. Det kan være, at grundværdien er højere end ejendomsværdien, eller at der er konstateret forurening på grunden, som beregningen ikke tager hensyn til. Det kan også være, at boligen er handlet til en pris, som afviger væsentligt fra den automatiske vurdering.

Den manuelle sagsbehandling skal således understøtte, at ejendomsvurderingerne bliver retvisende, når der er individuelle forhold for boligen, som den automatiske beregningsmodel ikke tager højde for.

9. På baggrund af den manuelle sagsbehandling skal ejendomsvurderingen sendes i en deklarations-/høringsproces, hvor boligejeren får mulighed for at se, hvilke oplysninger der vil indgå i vurderingen af ejendommen (delproces 3). Det omfatter oplysninger om selve ejendommen og oplysninger om, hvilke ejendomme der er sammenlignet med (referenceejendomme). Boligejeren har en frist på 4 uger til at gøre indsigelse om fejl og mangler i oplysningerne. Boligejeren kan også her supplere med oplysninger om tinglyste servitutter, fx som følge af fredning eller ret til offentlig færdsel på en ejendom, som kan begrænse ejerens rettigheder for anvendelse af ejendommen og påvirke ejendommens værdi. Vurderingsstyrelsen oplyser, at styrelsen vil gemme oplysninger om sådanne forhold på en ejendom og benytte dem i forbindelse med sagsbehandlingen af kommende ejendomsvurderinger, hvis forholdene fortsat er gældende.

Forsigtighedsprincippet

På grund af den usikkerhed, der altid vil være ved en vurdering, beskattes boligejeren af 80 % af vurderingen. Det vil sige, at der gives 20 % nedslag i ejendomsvurderingen ved beskatningen. Dette, som kaldes et forsigtighedsprincip, fremgår af ejendomsskatte-loven.

Vurderingsstyrelsen oplyser desuden, at styrelsen – hverken ved de foreløbige eller de endelige ejendomsvurderinger – har adgang til at tage højde for tinglyste servitutter i den automatiske beregningsmodel. Tinglyste servitutter inddrages derfor kun, hvis boligejeren gør opmærksom på dem i deklarations-/høringsprocessen.

Efter høringen af boligejeren vil eventuelle indsigelser blive sagsbehandlet med henblik på et eventuelt tillæg/nedslag i ejendomsværdien og grundværdien (delproces 4). Vurderingsstyrelsen vil herefter udsende en endelig vurderingsafgørelse til boligejeren med oplysninger om klagefristen, som er 90 dage.

Databaseret kvalitetskontrol

10. Vurderingsstyrelsen oplyser, at der er indført en databaseret kvalitetskontrol i form af stikprøvevise kontroller. Formålet med kontrollerne er at fange fejl undervejs i vurderingsprocessen. Kvalitetskontrollen vil blive gennemført efter hver af de delprocesser, der er angivet i figur 1. Kvalitetskontrollen er risikobaseret, og formålet er, at ejendomme udsøges til kontrol ud fra en erfaringsbaseret og statistisk vurdering af, hvor der er størst sandsynlighed for at finde fejl. Fx vil kontrollen identificere ekstreme værdier i de automatiske beregninger af ejendomsværdien og grundværdien (efter delproces 1). Ejendomme med en relativt høj eller lav ejendomsværdi og ejendomme med en høj grundværdi i forhold til ejendomsværdien vil også blive gennemgået.

Kvalitetskontrollen indebærer også, at ejendomme, som har fået de største tillæg i ejendomsværdien og/eller i grundværdien i den manuelle sagsbehandling, vil blive gennemgået (efter delproces 2). Herudover skal de ejendomme, som har fået de største ændringer i ejendomsværdien og grundværdien på baggrund af indsigelser i deklarations-/høringsprocessen gennemgås (efter delproces 3).

It-system og bemanning til at gennemføre ejendomsvurderingerne

11. Vi har bedt Vurderingsstyrelsen om at redegøre for, om udvikling og test af den systemmæssige understøttelse af de enkelte trin i ejendomsvurderingsprocessen er afsluttet (jf. figur 1). Vi har desuden bedt Vurderingsstyrelsen om at oplyse, om styrelsen har sikret, at den fornødne bemanning er til stede til at gennemføre ejendomsvurderingerne for 2022.

Vurderingsstyrelsen oplyser, at styrelsen i samarbejde med Udviklings- og Foreningsstyrelsen p.t. har udviklet og testet en stor del af den systemmæssige understøttelse til at gennemføre ejendomsvurderingerne. Ifølge Vurderingsstyrelsen mangler der dog fortsat at blive udviklet nogle vigtige elementer som grundlag for at gennemføre ejendomsvurderingerne, hvoraf størsteparten ifølge Vurderingsstyrelsen udvikles og testes i forbindelse med vurderingen for 2020. Til vurderingen for 2022 udestår bl.a. udvikling af en funktionalitet, der kan understøtte, at ændringer, som er sket i den manuelle sagsbehandling af vurderingen for 2020, overføres til vurderingen for 2022.

I forhold til bemanning til at gennemføre ejendomsvurderingerne oplyser Vurderingsstyrelsen, at styrelsen i 2024 gennemfører en opnormering på i alt ca. 174 årsværk primært til ejendomsvurderingerne. Resurserne vil i hele 2024 være allokeret til sagsbehandling og udsendelse af de ejendomsvurderinger for 2020, som endnu ikke er udsendt. Vurderingsstyrelsen vil først påbegynde sagsbehandlingen af de endelige vurderinger for 2022 i 1. halvår 2025. Vurderingsstyrelsen har ikke på nuværende tidspunkt en endelig tidsplan for udsendelse af vurderingerne for 2022, og styrelsen har ikke taget endelig stilling til bemanning i forhold til sagsbehandlingen og udsendelsen af vurderingerne for 2022.

Plandata

Ved grundvurdering sker vurderingen på baggrund af plandataoplysninger om de mulige anvendelser og udnyttelser af en given grund. I den forbindelse har Vurderingsstyrelsen fremhævet det som et problem, at visse anvendelses-koder er meget brede, fx "Erhvervsområde" og "Område til offentlige formål", hvilket potentielt kan dække over en lang række anvendelser.

Det langsigtede arbejde med at forbedre data til brug for ejendomsvurderingerne

12. Vurderingsstyrelsen oplyser, at styrelsen herudover samarbejder med kommunerne og andre statslige myndigheder om forbedringer af både plandata og BBR-data. Plandata og BBR-data har efter styrelsens vurdering været de væsentligste årsager til, at styrelsen har foretaget manuel sagsbehandling, og at boligejerne er kommet med indsigelser under deklarations-/høringsprocessen i forbindelse med ejendomsvurderingerne for 2020.

13. Vurderingsstyrelsen oplyser, at der er tale om et langsigtet arbejde med at forbedre de data, som ejendomsvurderingerne bygger på. Det skyldes, at de systemer, der bruges til indberetning – særlig Plandata.dk – på nogle områder skal ændres, så data kan indberettes til vurderingsformål. Samtidig skal indberetningen i kommunerne forbedres, så antallet af fejl i indberetningen reduceres.

I forhold til BBR-data er en af udfordringerne ved brugen af data ifølge Vurderingsstyrelsen, at en del data ikke er opdaterede. BBR-data udgør derfor også en stor del af indsigelserne i deklarations-/høringsprocessen. Vurderingsstyrelsen oplyser, at styrelsen arbejder med at forbedre BBR-data gennem et nyt og forbedret regelgrundlag for opdateringer af data i BBR samt tilsyn med og vejledning af kommunerne, som har myndighedsansvaret for data i BBR.

Vurderingsstyrelsen oplyser hertil, at der dog er tale om et mere langsigtet forbedringsarbejde, som ikke nødvendigvis vil slå fuldt igennem på kvaliteten af de endelige ejendomsvurderinger for 2022.

14. Hele sagen kan følges på www.rigsrevisionen.dk og på www.ft.dk/Statsrevisorerne.

Birgitte Hansen