

Forlig mellem Regeringen (Venstre),
Socialdemokratiet, Dansk Folkeparti,
Liberal Alliance, Det Radikale Venstre
og Det Konservative Folkeparti om et
nyt ejendomsvurderingssystem

1. Nyt vurderingssystem

Tilliden til de offentlige ejendomsvurderinger skal genoprettes. Vurderingerne har været for upræcise, uensartede og uigennemskuelige. Ejendomsjerne og boligejere skal have bedre og mere retvisende vurderinger.

Regeringen (Venstre), Socialdemokratiet, Dansk Folkeparti, Liberal Alliance, Det Radikale Venstre og Det Konservative Folkeparti er derfor enige om, at der skal udvikles et moderne ejendomsvurderingssystem, samt at hele området skal have et betydeligt kvalitetsløft både i forhold til drift og klagesagsbehandling. Regeringen vil oprette en ny og specialiseret styrelse med flere medarbejdere, et stærkt fagligt miljø og et selvstændigt ledelsesmæssigt fokus på vurderingsopgaven, mens nye vurderingsankenævn skal varetage klagesagsbehandlingen.

Det nye ejendomsvurderingssystem skal første gang anvendes ved vurdering af ejerboliger i 2018 og ved vurdering af øvrige ejendomme, herunder erhvervsjendomme, almennyttige boligejendomme og andelsboligforeninger mv., i 2019.

Aftalepartierne er enige om, at de nuværende vurderinger inkl. eksisterende rabatter videreføres i yderligere ét år. I forbindelse med udskydelsen fremrykkes beskatningsgrundlaget for grundskyld og dækningsafgift med ét år fra skatteåret 2019.

Aftalepartierne er endvidere enige om at afholde udgifterne til etablering af et nyt ejendomsvurderingssystem, *jf. afsnit 1.10*. Reserven i 2017 og merudgifterne i 2017-20 afsat på Skatteministeriets og øvrige relevante myndigheders økonomiske rammer finansieres som led i *Aftale om finansloven for 2017*. Der tilvejebringes finansiering til udgifterne på reserven i 2018-2020 gennem *Aftale om afskaffelse af PSO-afgiften*.

Der vil være boligejere, der har betalt skat af for høj en vurdering. Der etableres derfor en automatisk tilbagebetalingsordning for at sikre en kompensation til disse boligejere. Aftalepartierne er samtidig enige om, at der etableres en tilbagebetalingsordning for erhvervsjendomme, herunder for andelsboligforeninger og almennyttige foreninger mv., på tilsvarende vis som for ejerboliger. Det konkrete indhold og udformningen af ordningen samt konsekvenserne heraf skal undersøges nærmere.

Boligejerne skal have mulighed for at klage, og klageadgangen genetableres i 2019 for ejerboliger og i 2020 for øvrige ejendomme. En ordentlig og effektiv klagesagsbehandling er derfor et vigtigt element i et nyt, samlet vurderingssystem. Aftalepartierne er enige om at etablere en ny klagestruktur, hvor der etableres nye vurderingsankenævn med lokal forankring og høj vurderingsfaglighed, samtidig med at lægmandselementet fortsat bevares.

Lovforslaget, der udmønter udskydelsen af vurderingerne og fremrykningen af beskatningsgrundlaget for grundskyld og dækningsafgift, fremsættes i 2016 og skal vedtages hurtigst muligt. Aftalepartierne forpligter sig til at stemme for lovforslaget samt til at stemme for de nødvendige ændringsforslag til FFL17/lovforslag og aktstykker, der sikrer finansiering mv.

I foråret 2017 fremsættes den endelige lovgivning om den nye vurderingsordning, som skal vedtages inden sommerferien 2017, så den endelige udvikling af vurderingssystemet kan

gennemføres, inden vurderingsarbejdet igangsættes i 2018. De endelige lovforslag, der udmønter denne del af aftalen, drøftes med aftalepartierne inden fremsættelse, og aftalepartierne forpligter sig til at stemme for lovforslagene.

Aftalepartierne er enige om, at der skal være tryghed om boligbeskatningen – også når der kommer nye, mere retvisende vurderinger. Aftalepartierne er derfor enige om – i forlængelse af aftalen om et nyt vurderingssystem – at sigte efter hurtigt og senest inden 3. behandlingen af lovgivning om det nye ejendomsvurderingssystem at indgå en aftale om tryghed om boligbeskatningen.

Aftalepartierne er samtidig enige om, at et nyt boligbeskatningssystem skal sikre, at de samlede boligskatter ikke stiger ved overgangen til og på grund af det nye ejendomsvurderingssystem. Der er ikke tale om, at boligskatterne fastfryses nominelt.

Aftalepartierne er endvidere enige om, at den usikkerhed, der altid vil være ved en vurdering, skal komme ejendomsjerne til gode i form af, at beskatningsgrundlaget fastsættes lavere end selve vurderingen. Aftalepartierne vil i forbindelse med de kommende forhandlinger om et nyt boligbeskatningssystem drøfte dette forsigtighedsprincip nærmere.

1.1. Ansættelse af en selvstændig ejendomsværdi og en selvstændig grundværdi samt øvrige vurderingsregler

Ejendomsværdi og grundværdi

- Der ansættes fortsat en selvstændig ejendomsværdi og en selvstændig grundværdi.
- Ved ejendomsværdien forstås værdien af ejendommen i dennes helhed, dvs. den samlede værdi af grundareal og bygninger.
- Ved grundværdien forstås værdien af grunden i ubebygget stand under en forudsætning om, at grunden anvendes til det bedste formål i økonomisk henseende. Grundens anvendelses- og udnyttelsesmuligheder fastsættes som udgangspunkt i forhold til, hvad der er muligt at opføre efter gældende lokalplaner mv., jf. nedenfor.

Grundens anvendelses- og udnyttelsesmuligheder

- Der oprettes et nyt register, hvor der med kommunal involvering skal ske en vejledende fortolkning og registrering af anvendelses- og udnyttelsesmulighederne for den enkelte grund ud fra det gældende plangrundlag og øvrige bebyggelsesregulerende bestemmelser. Kommunernes involvering fastlægges ved lov. Regeringen fremsætter i denne samling efter drøftelse med aftalepartierne et lovforslag, der fastlægger kommunernes involvering. Partierne forpligter sig til at stemme for dette lovforslag.
- Den faktiske udnyttelse og anvendelse lægges dog til grund for vurderingen, hvis den faktiske udnyttelse lovligt overstiger den planlagte udnyttelse. Samtidig har bygningernes placering på grunden ikke betydning for grundværdien.
- Der vil desuden være behov for at indføre forskellige understøttende regler for, i hvilke øvrige situationer den faktiske anvendelse- og udnyttelse eller bygningsreglementets minimumsbestemmelser mv. skal lægges til grund for vurderingen af grunde i ubebygget stand, da en række områder ikke er underlagt regulering af konkrete planer.

- Det er kommunerne, der er ansvarlige for udarbejdelsen af lokalplanerne, som i henhold til det ovenstående kan påvirke ejendomsvurderingerne. Det skal derfor forud for fremsættelse af et lovforslag i foråret 2017 sikres, at kommunerne, under visse betingelser, kan vælge at kompensere ejeren for de skattemæssige konsekvenser af en ændret lokalplan. Den konkrete model herfor drøftes med aftalepartierne.

Kategorisering af ejendomme

- Ejendomme kategoriseres som ejerboliger, landbrugsejendomme, skovejendomme eller erhvervsnejendomme mv.
- Ved en ejerbolig forstås ejendomme til helårsbeboelse (parcelhuse, rækkehuse, ejerlejligheder) samt sommerhuse og fritidshuse mv., når ejendommen højst har to boligenheder. Boliger på fremmed grund og den fremmede grund, hvis den er sammenlignelig med en ejerboliggrund, betragtes som ejerboliger. Det samme gælder ubebyggede parcelhusgrunde mv.
- Alle øvrige ejendomme, der ikke er en ejerbolig, kategoriseres herefter som landbrugsnejendomme, skovbrugsejendomme og erhvervsnejendomme mv. Erhvervsnejendomme dækker over mange forskellige ejendomsstyper, fx kontorejendomme, tankstationer, butikcentre mv., men omfatter i vurderingsmæssig henseende også etageejendomme til boligudlejning, hvad enten der er tale om almennyttige boligejendomme eller ejendomme i den private sektor, herunder ejendomme ejet af andelsboligforeninger.

Almindelig vurdering og omvurdering

- Ejendommene vurderes ved almindelige vurderinger hvert andet år pr. 1. september. Ejerboliger vurderes i lige år og øvrige ejendomme i ulige.
- Der foretages omvurdering pr. 1. september i de mellemliggende år, hvis en ny ejendom er etableret siden seneste almindelige vurdering, eller hvis en ejendom er ændret, så grundlaget for den eksisterende vurdering ikke længere er til stede.
- Omvurdering foretages i følgende tilfælde:
 - Når nye ejendomme etableres, fx ved udstykning.
 - Når en ejendoms tinglyste grundareal ændres.
 - Når ejerlejligheders fordelingstal ændres.

- Når der opføres nybyggeri på en ejendom.
- Når der foretages om- eller tilbygning i henhold til byggetilladelse, eller der foretages nedrivning i henhold til nedrivningstilladelse.
- Når en ejendom ændrer anvendelse, og dette har væsentlig betydning for vurderingen.
- Når værdien af en ejendom ændres væsentligt som følge af ændrede planforhold.
- Når der dokumenteres væsentlig ny forurening, eller afhjælpning af eksisterende forurening konstateres.
- Når en ejendom har lidt væsentlig skade på grund af brand, storm, oversvømmelse eller anden pludseligt opstået hændelse.
- Når samvurdering med andre ejendomme ophører, jf. nedenfor.
- Når der til beskatningsformål skal foretages nye fordelinger af ejendomsværdi eller grundværdi.

Samvurdering

- Flere ejendomme, som indgår i en samlet driftsenhed, kan vurderes samlet (samvurdering), når ejendommene har samme ejer, eller når ejerforholdet ved flere ejere er det samme. Dette gælder for alle typer af ejendomme. Afgørelse om samvurdering træffes af vurderingsmyndigheden.

Kolonihavehuse

- Alle kolonihavehuse, som efter foreningsvedtægter ikke kan omsættes frit til markedspris, men er underlagt en maksimalpris fastsat af foreningen, kan fortsat ikke få fastsat en vurdering, der overstiger den fastsatte maksimalpris. Øvrige kolonihavehuse vurderes efter den almindelige vurderingsnorm.

Fredede ejendomme

- De gældende regler, hvorefter fredede ejendomme, hvorpå der er tinglyst en særlig bevaringsdeklaration, er fritaget for grundskyld og ikke kan pålignes dækningsafgift, videreføres uændret.

Landbrug og skovbrug

- De nuværende vurderinger efter den såkaldte bondegårdsregel videreføres. Det sker i form af statistisk baserede fremskrivninger af de eksisterende vurderinger. Fremskrivningerne fastsættes ved lov, og som følge af denne objektive vurderingsmetode vil de statistiske beregninger ikke kunne påklages. Tilsvarende regler indføres for skovbrug. Frem

mod fremsættelse af et lovforslag skal den konkrete fremskrivningsmodel undersøges nærmere og drøftes med aftalepartierne.

1.2. Vurderingsnorm og spænd omkring vurderingerne

Usikkerhed og spænd omkring vurderingerne

- Det er et grundvilkår, at der altid vil være usikkerhed forbundet med at fastsætte værdien af en ejendom. Der findes ikke en "rigtig" pris, da mange individuelle faktorer gør sig gældende – liebhaveri, ønske om hurtigt salg etc. En vurdering vil kunne befinde sig inden for et vist spænd uden af denne grund at være forkert.
- Niveaueet for dette spænd skal fastlægges, så det er realistisk i forhold til, hvad der er muligt at opnå i forhold til de anvendte vurderingsmetoder. For nogle ejendomstyper kan usikkerheden være højere, men det forventes, at hovedparten af ejerboligerne med de bedst mulige statistiske beregningsmodeller kan vurderes inden for et spænd på +/- 20 pct.
- Det vurderes på den baggrund, at et spænd på +/- 20 pct. kan anvendes i det nye vurderingssystem.

Vurderingsnormen

- I lyset af, at der ikke findes en "rigtig pris" fastsættes vurderingsnormen i den nye vurderingslov til *den forventelige kontantværdi i fri handel for en ejendom af den pågældende type under hensyn til alder, størrelse, beliggenhed og øvrige karakteristika*. Vurderingsnormen er udtryk for den værdi, som vurderingsmyndigheden inden for det nævnte spænd overordnet skal finde frem til ved vurderingen.
- Det præciseres, at en ejendomsvurdering kan afvige fra en faktisk konstateret handelspris for den pågældende ejendom.

1.3 Vurderingsmetode – ejendomsværdi og grundværdi

Ejendomsværdi og grundværdi

- De fleste ejerboliger skal vurderes efter en statistisk beregningsmetode baseret på nabo-salg, da denne metode generelt vurderes at give den bedste træfsikkerhed og er mest omkostningseffektiv.
- Grunde skal vurderes til en forventelig handelsværdi i ubebygget stand og til den bedste økonomiske anvendelse.
- Der vil ske en manuel kontrol og kvalitetssikring af ejendoms- og grundværdier for udvalgte ejendomme. Ejendomme udtages til manuel kontrol og kvalitetssikring, når særlige forhold er gældende, fx ved manglende data, særlige ejendomme eller henvendelser fra ejendomsejerne i en deklarationsproces. Herudover foretages stikprøvevise kontroller.
- Ejendomsejer vil forud for udsendelse af de nye ejendomsvurderinger i 2019 og 2020 få mulighed for at berigtige de oplysninger, der vil blive anvendt som grundlag for vurderingen, i en deklarationsproces.
- Vurderingsmyndigheden skal løbende udvikle og anvende de bedst mulige metoder, der giver så høj en træfsikkerhed som muligt.

Fastsættelse af ejendomsværdi for ejerboliger

- Fastsættelsen af ejendomsværdi for ejerboliger vil ske efter en statistisk beregningsmetode kombineret med manuel kontrol af udtagne ejerboliger.
- Ved den statistiske beregning indgår en nyligt konstateret salgspris for den vurderede ejendom med betydelig vægt, men den er ikke alene afgørende for vurderingen. Det forventes på nuværende tidspunkt, at ca. 350.000 ejerboliger skal udtages til manuel kontrol til den første vurdering af ejerboliger i 2018. Til brug for den manuelle kontrol anvendes en række oplysninger om ejendommen, herunder registerdata, salgsoplysninger, deklarerede oplysninger fra ejerne samt "kantstensvurderinger" af

udvalgte ejendomme mv., ligesom der hvert andet år tilvejebringes 360 graders skråfotos fra luften af alle landets ejendomme, der indhentes og opbevares af Styrelsen for Dataforsyning og Effektivisering i en fællesoffentlig database.

Fastsættelse af grundværdi for ejerboliger

- Der anvendes en statistisk model (grundværdikurven) til at vurdere grunde i ubebygget stand.
- Modellen skal være med til at sikre, at grunde med samme beliggenhed og karakteristika vurderes ens, uanset om der er forskelle i størrelsen og kvaliteten af de bygninger, der ligger på grundene.
- Vurdering af grunden under ejerlejligheder tager udgangspunkt i, hvordan grunden kan anvendes "optimalt økonomisk" og udnyttes i forhold bebyggelsesmulighederne.
- Grundværdien for ejerlejligheder beregnes ud fra forskellen mellem den samlede ejendomsværdi for en nyopført ejendom, med den "optimale økonomiske" bygning på, og omkostningerne til at opføre en sådan ejendom fra ny. Herefter fordeles den beregnede grundværdi ud på de enkelte lejligheder efter tinglyste fordelingstal.

Fastsættelse af ejendomsværdi for erhvervsejendomme

- Erhvervsejendomme vurderes efter den såkaldte afkastbaserede eller den omkostningsbaserede metode. Den primære metode for vurdering af erhvervsejendomme forventes at være afkastmetoden.

Fastsættelse af grundværdi for erhvervsejendomme

- Som udgangspunkt benyttes det såkaldte etagearealprincip i bycenterområder og områder med etagebebyggelse (fx kontorer og lejligheder).
- På områder, hvor anvendelses- og udnyttelsesmuligheden er fastlagt til andet erhverv end etagebyggeri fx industri, golfbaner, idrætsanlæg og lignende anvendes kvadratmeterprincippet.

1.4 Ejendomme helt eller delvist undtaget fra vurdering

I den nuværende vurderingslov er en række ejendomme undtaget fra vurdering. Det gælder bl.a. offentligt ejede torve, gader og veje etc., militære befæstningsanlæg og anlæg til kollektiv trafik. Der er enighed om, at disse regler videreføres i den nye vurderingslov.

Der er endvidere enighed om, at det frem mod fremsættelse af et lovforslag i foråret 2017 undersøges nærmere og drøftes med aftalepartierne, om der er andre ejendomme, der helt eller delvist skal undtages fra vurdering i den nye vurderingslov.

1.5 Data mv. til brug for det nye ejendomsvurderingssystem

Digitalisering af plangrundlaget

- For at forbedrede oplysninger om plangrundlaget kan indgå i ejendomsvurderingen, er der igangsat et arbejde med at udarbejde en løsning, hvor kommunerne skal foretage en vejledende fortolkning og registrering af anvendelses- og udnyttelsesmulighederne for den enkelte grund. Det er nødvendigt, at kommunerne forestår dette arbejde, hvis der skal kunne foretages retvisende grundvurderinger.
- Kommunerne forpligtes til at validere og ajourføre nødvendigt plandata, da selve lokalplanlægningen sker i de enkelte kommuner.

Tilvejebringelse af markedsdata for erhvervsejendomme

- Der etableres en fælles datatilvejebringelsesløsning for markedsdata for erhvervsejendomme i regi af Danmarks Statistik. Løsningen er en forudsætning for vurderingen af erhvervsejendomme.
- Danmarks Statistik er ansvarlig for indsamling af data samt for kvalitetssikring og sammenstilling af data med øvrige registre.
- Danmarks Statistik stiller data vederlagsfrit til rådighed til statistisk brug for bl.a. vurderingsmyndigheden, Nationalbanken, ministerier og andre relevante interessenter i henhold til de til enhver tid gældende love og regler om anvendelse af data fra Danmarks Statistik.

Tilvejebringelse af nye og præcise geodata

- I samarbejde med Styrelsen for Dataforsyning og Effektivisering udvikles geodata af høj kvalitet. Geodata kan fx være afstand til nærmeste motorvej og kyst, men også beliggenheds- og udsigtsforhold. Det betyder, at det fremover bliver lettere at tage højde for lokale forhold, der kan påvirke ejendommens værdi.

Tilvejebringelse af data fra Finanstilsynet

- Vurderingsmyndigheden kan indhente visse lånetilbudsdata fra Finanstilsynet, der er indberettet af realkreditinstitutterne i forbindelse med lånetilbudsgivning. Disse oplysninger kan under iagttagelse af nærmere angivne betingelser for anvendelse og regler om tavshedspligt bruges til udvikling af metoder og modeller til brug for ejendomsvurderingen, samt til kvalificering og validering af vurderingsniveauerne. Lånetilbudsdata fra Finanstilsynet vil således blandt andet ikke kunne indgå direkte ved vurderingen af enkeltejendomme.

Forbedring og nuancering af bygningsoplysningerne i BBR

- BBR (Bygnings- og Boligregistret) er en af de væsentligste datakilder til ejendomsvurderinger. Der gennemføres derfor en række projekter, som skal forbedre datakvaliteten og tilvejebringe nye og mere detaljerede data.
- For erhvervsjendomme gennemføres en nyregistrering af erhvervsbygninger og –enheder i et forbedret register. Det betyder fx, at vurderingen i højere grad kan tage højde for ændringer af ejendommens anvendelse.

Tilvejebringelse af en visuel standsindikator

- Der tilvejebringes 360 graders skråfotos fra luften af alle landets ejendomme, der indhentes og tilgængeliggøres af Styrelsen for Dataforsyning og Effektivisering i en fælles-offentlig database. Disse fotos kan indgå i vurderingsarbejdet efter vurderingsmyndighedens skøn. Metoden sikrer således en omkostningseffektiv sagsbehandling, da det fremmer muligheden for hurtigere sagsbehandling, herunder en væsentlig reduktion af behovet for fysiske besigtigelser.

Forbedring af tinglysningsdata

- Domstolsstyrelsen implementerer en bedre registrering af salgsoplysninger, så Tinglysningsretten mere præcist registrerer, hvad salget omfatter og på hvilke vilkår.
- Fremadrettet udvides Skatteministeriets hjemmel til, efter drøftelse med Justitsministeriet, at kunne fastsætte, hvilke oplysninger af relevans for ejendomsvurderingen som skal indberettes og videregives i forbindelse med tinglysning.

Øvrige dataforhold

- For at sikre, at det nødvendige datagrundlag er til stede til brug for vurderingsarbejdet, vil der blive indført regler vedr. indhentning og registrering af data.
- Vurderingsmyndigheden kan herunder oprette og føre de nødvendige registre og foretage de samkøringer, der er nødvendige for vurderingsarbejdet.
- Disse registre skal kunne føres i andre EU- eller EØS-lande. Det er nødvendigt for at kunne anvende nyere teknologiske løsninger, herunder cloud computing, der kan understøtte øget omkostningseffektivitet og driftsstabilitet i forhold til opbevaringen af data i det nye system.
- Der vil blive indført regler for vurderingsmyndighedens muligheder for at foretage besigtigelser af ejendomme, herunder regler for hvordan vurderingsmyndigheden uden forudgående underretning af ejeren kan foretage udvendige besigtigelser fra offentligt tilgængelige steder ("kantstenvurderinger"). Det kan ske såvel til brug for arbejdet med udvikling og forbedring af modeller for ejendomsvurdering som ved vurderingen af den konkrete ejendom.
- Hvis "kantstenvurderingen" er foretaget til brug for arbejdet med udvikling og forbedring af modeller for ejendomsvurdering, kan vurderingsmyndigheden ikke anvende "kantstenvurderingen" direkte ved vurderingen af den enkelte ejendom.
- Vurderingsmyndigheden kan uden forudgående underretning af ejeren indsamle billedmateriale fra luften eller fra offentligt tilgængelige steder på jorden. Vurderingsmyndigheden kan efter eget skøn anvende det indsamlede billedmateriale. Dette kan også ske ved vurderingen af den enkelte ejendom, da billedmateriale som et eksempel kan give oplysninger om en ejendoms udvendige stand.

1.6 Tilbagebetalingsordning for ejerboliger

Der indføres en tilbagebetalingsordning for ejerboliger. Tilbagebetalingsordningen skal sikre, at de nuværende og tidligere ejendomsjere, der har betalt ejendomsskatter af et for højt beskatningsgrundlag, får differencen tilbage med procenttillæg. Har man betalt ejendomsskatter af en for lav vurdering, kommer der ikke en efterregning.

Sammenligning af vurderinger

- Der foretages en sammenligning mellem vurderingen af ejerboliger i 2018 med de vurderinger, der fra og med 2011 har været gældende for den pågældende ejendom. Sammenligningen foretages for såvel ejendomsværdier som grundværdier. For grundværdier sker sammenligningen i alle tilfælde før eventuelt grundforbedringsfradrag og før eventuelle fritagelser for grundskyld. Sammenligningen af grundværdierne sker således på baggrund af værdiansættelsen af grunden, mens der først i beregningen af eventuel kompensation, jf. nedenfor, reguleres for eventuelle grundforbedringsfradrag og fritagelser, der påvirker beskatningsgrundlaget. Der sammenlignes for samtlige vurderinger i perioden, såvel almindelige vurderinger (dvs. videreførte vurderinger) og omvurderinger.
- Til brug for sammenligningen reduceres de nye vurderinger af forsigtighedshensyn med 20 pct. Den reducerede vurdering tilbageregnes herefter til hvert af de år, der skal sammenlignes med, efter et ejendomsprisindeks. Hvis der i perioden er foretaget en omvurdering, fx fordi ejendommen har ændret grundareal, reguleres de nye vurderinger med forholdet mellem grundværdi/ejendomsværdi før og efter omvurderingen, således at vurderingerne bliver sammenlignelige.

Genberegning af skatter

- Hvis den nye vurdering efter reduktion og tilbageregning er lavere end en eller flere af de vurderinger, der har været gældende i perioden fra 2011, foretages der en genberegning af ejendomsværdiskat og grundskyld. Ved genberegningen træder de nye (reducerede og tilbagereggede) vurderinger i stedet for de oprindelige vurderinger, idet den nye grundværdi reguleres for eventuelle grundforbedringsfradrag og fritagelser.

Tilbagebetaling

- Hvis beregningen viser en saldo i ejendommejerens favør, tilbagebetales beløbet automatisk til den eller de personer, som ejer eller som har ejet ejendommen på de(t) tidspunkt(er), hvor der er grundlag for tilbagebetaling. Tilbagebetaling sker med procenttillæg som ved udbetaling af overskydende skat. Tilbagebetalingen er skattefri for modtageren. Beløb under 200 kr. pr. ejendom tilbagebetales ikke. Der sker ikke tilbagebetaling til afsluttede dødsboer og afsluttede konkursboer samt i tilfælde, hvor tilbagebetaling ikke kan ske via Nemkontoordningen.
- Udbetalingen vil ske i forlængelse af de nye 2018-vurderinger. Det konkrete tidspunkt vil blive fastlagt i forbindelse med lovforslaget. Tilbagebetalingen foretages af skattevæsenet.

Hvis vurderingen påklages

- Hvis en eller flere vurderinger i perioden efter 2011 påklages, hvilket kan ske samtidig med klage over de nye vurderinger, omfattes de(n) påklagede vurdering(er) ikke af tilbagebetalingsordningen, hvorved den tilbudte kompensation beregnet inkl. forsigtigheds hensynet bortfalder, da der i stedet vil blive foretaget en almindelig klagesagsbehandling, hvilket for de videreførte vurderinger vil ske med udgangspunkt i den nuværende vurderingslov. Det er uden betydning, om det er den nuværende ejer eller en anden klageberettiget, der klager.
- Tilbagebetalingsordningen baseres på en teknisk tilbageindeksering af den nye 2018-vurderinger og er ikke udtryk for et skøn. Afgørelser efter tilbagebetalingsordningen kan derfor ikke påklages til anden administrativ myndighed.

Omfang af tilbagebetalingsordningen

- Det er forventningen, at tilbagebetalingerne kommer til at omfatte ca. 730.000 ejerboliger ud af de ca. 1,7 mio. ejerboliger, der er på landsplan. Det endelige antal, der omfattes af ordningen, kendes dog først, når de nye 2018-ejendomsvurderinger foreligger.

Tilbagebetalingsordning for erhvervsejendomme, herunder for andelsforeninger og almennyttige foreninger mv.

- Aftalepartierne er enige om, at der etableres en tilbagebetalingsordning for erhvervsejendomme, herunder for andelsboligforeninger og almennyttige foreninger mv., på tilsvarende vis som for ejerboliger.
- Det konkrete indhold og udformningen af ordningen samt de økonomiske og administrative konsekvenser heraf undersøges nærmere og drøftes med aftalepartierne forud for fremsættelsen af lovforslag i foråret 2017.

1.7 Den fremtidige klagestruktur

Klager behandles hovedsageligt i vurderingsankenævnene

- Klager over selve vurderingen – det beløbsmæssige værdiskøn – skal fremadrettet behandles af vurderingsankenævnene, mens klagesager, der vedrører fortolkning af reglerne, skal behandles af Landsskatteretten. Muligheden for, at en ejendomsejer kan vælge, at en vurderingsklage skal behandles ved Landsskatteretten i stedet for ved et vurderingsankenævn, ophæves således. Ændringen skal være gældende for både klager over de videreførte vurderinger og for klager over de nye vurderinger. Der ydes som i dag ikke omkostningsgodtgørelse til klager, der behandles af vurderingsankenævnene.
- Skatteankestyrelsen tillægges selvstændig afgørelseskompetence i visse typer af vurderingsklagesager af mere administrativ karakter. Det kan fx være sager vedr. vurderingsmyndighedens afslag på genoptagelse og sager om berigtigelse af data. Skatteankestyrelsen har i forvejen selvstændig afgørelseskompetence i visse typer af sager. Beslutning om henvisning til Skatteankestyrelsen træffes af vurderingsankenævnene. Der skal ikke ydes omkostningsgodtgørelse til vurderingsklagesager, der behandles af Skatteankestyrelsen.

Vurderingsankenævnssstruktur

- Sekretariatsbetjeningen af vurderingsankenævnene skal også i fremtiden varetages af Skatteankestyrelsen, der tillige sekretariatsbetjener Landsskatteretten.
- Den lokale forankring sikres ved etablering af nye vurderingsankenævn, der får geografisk kompetence til at træffe afgørelse i hver deres vurderingsankenævnskreds. Der vil skulle udpeges flere lægmænd i de nye vurderingsankenævn end i dag i den første fireårige periode.
- Der skal i forbindelse med oprettelsen af de nye nævn etableres en forretningsorden, hvor de nærmere regler for nævnenes virke skal fastsættes, herunder at de ordinære vurderingsankenævnsmedlemmer får mulighed for at anmode om, at en konkret sag behandles ved et møde i den relevante voteringsgruppe. En sådan anmodning må forventes imødekommet, medmindre særlige forhold taler imod.

- Ensartetheden i vurderingsankenævnenes afgørelser sikres ved, at der ansættes et uafhængigt og geografisk ubundet vurderingsankenævnformandskab bestående af en ledende vurderingsankenævnformand og et antal øvrige vurderingsankenævnformænd efter en model, der minder om den model, der er etableret for Landsskatterettens formandskab. Vurderingsankenævnformændene skal alle have vurderingsfaglig indsigt.
- De vurderingsfaglige kompetencer i vurderingsankenævnene styrkes ved, at 50 pct. af vurderingsankenævnenes ordinære medlemmer udpeges på baggrund af vurderingsfaglige kompetencer efter indstilling fra realkreditbranchen og ejendomsmæglerbranchen.
- Lægmandselementet i vurderingsankenævnene fastholdes ved, at 50 pct. af vurderingsankenævnenes ordinære medlemmer udpeges efter indstilling fra kommunalbestyrelserne i de kommuner, som vurderingsankenævnskredsen omfatter. Kommunalbestyrelserne skal i forbindelse med indstillingerne lægge vægt på, at medlemmerne har vurderingsfaglig indsigt.
- En høj afgørelsesvolumen i ankenævnene sikres ved, at den ledende vurderingsankenævnformand får kompetence til efter drøftelse med direktøren i Skatteankestyrelsen at udpege en eller flere embedsmænd i Skatteankestyrelsen til at deltage i afgørelsen af vurderingsklagesager på vegne af vurderingsankenævnformændene efter en model, der svarer til modellen for afgørelse af udvalgssager i Landsskatteretten.
- Vurderingsankenævnformændene tillægges kompetence til at træffe afgørelse på vegne af vurderingsankenævnene i visse typer af sager, fx afgørelse om genoptagelse af vurderingsankenævnsager. Vurderingsankenævnene skal endvidere have mulighed for at bemyndige formandskabet til at træffe afgørelse på nævnenes vegne i andre sager eller grupper af sager.
- Vurderingsankenævnene opdeles fremadrettet i voteringsgrupper af hensyn til muligheden for bedst muligt at udnytte ankenævnmedlemmernes tid og kompetencer til at træffe afgørelse i flest mulige vurderingssager inden for en given tidshorizont. Grupperne skal være beslutningsdygtige, når tre medlemmer inklusiv formanden (eller en af den ledende formand dertil udpeget embedsmand i Skatteankestyrelsen) deltager i en afgørelse.
- Vurderingsankenævnene træffer i dag afgørelse ved møder. Fremadrettet får vurderingsankenævnene/voteringsgrupperne samtidig mulighed for at træffe afgørelse ved skriftlig votering. Skriftlig votering er også en mulighed ved Landsskatteretten i dag.

- Den ændrede nævnsstruktur med opprioritering af vurderingsfaglige kompetencer nødvendiggør, at de nuværende fælles skatte- og vurderingsankenævn opløses og erstattes af separate skatteankenævne.
- Vurderingsankenævnene og Skatteankestyrelsen dimensioneres, så klagerne over de videreførte vurderinger og klagerne over de nye vurderinger som udgangspunkt forventes afgjort, før de næste almindelige vurderinger for ejerboliger sendes ud i februar 2021 og for øvrige ejendomme i 2022. Dermed kan der tages højde for klagesagens resultat i den nye vurdering. Kvaliteten af disse vurderinger vil dermed hæves og klagerne mindskes.

1.8 Klagesagsbehandling

Mulighed for at klage over de nye ejendomsvurderinger

- De nye ejendomsvurderinger for ejerboliger kan påklages i foråret 2019, og de nye ejendomsvurderinger for øvrige ejendomme, herunder erhverv, kan påklages i foråret 2020.
- Der vil være fuld adgang til at klage over de nye vurderinger, men som en konsekvens af spændet på +/- 20 pct. omkring vurderingerne kan vurderingen kun ændres af klagemyndigheden, hvis ændringen er større end den almindelige usikkerhed på +/- 20 pct. Det skal ses i lyset af, at det heller ikke for klagemyndigheden er muligt at fastlægge én "ek-sakt" handelsværdi for en ejendom. Klagemyndighedens kompetence fastlægges således som en naturlig konsekvens af den givne usikkerhed ved vurderingerne.
- Klagefristen fastsættes til tre måneder fra afgørelsen er modtaget, hvilket svarer til tilsvarende klagefrister på skatteområdet. Kredsen af klageberettigede for så vidt angår de nye vurderinger defineres i overensstemmelse med det almindelige forvaltningsretlige partsbegreb.

Mulighed for at klage over de videreførte vurderinger

- De videreførte vurderinger af ejerboliger kan påklages inden for det tidsrum, hvor de nye 2018-vurderinger vil kunne påklages, dvs. tre måneder efter modtagelsen af vurderingen for 2018. De videreførte vurderinger for øvrige ejendomme, herunder erhverv, vil tilsvarende kunne påklages i foråret 2020.

Øvrige regler vedrørende klage

- Klagegebyret fastsættes til 1.000 kr. (2017-pl) for de nye vurderinger. For klage over de videreførte vurderinger (2013-, 2015- og 2017-vurderingerne for ejerboliger) fastsættes klagegebyret til 500 kr. (2017-pl) for hver vurdering, der klages over. Hvis en ejendoms-ejer vælger at klage over sin 2013-, 2015-, 2017- og 2018-vurdering, når der åbnes for klageadgangen i 2019, skal der dermed betales 2.500 kr. (2017-pl) i samlet klagegebyr. Det bemærkes, at klagesagsbehandling i gennemsnit koster ca. 8.500 kr. pr. sag. Klagegebyret skal fremover indbetales samtidig med indgivelse af klagen. Klagegebyret tilbagebetales ved helt eller delvis medhold i klagen.

- Indgivelse af en klage over en vurdering kan fortsat indebære, at en vurdering sættes op, hvis vurderingen har været sat for lavt.
- Klagerens eksplicitte ret til i vurderingsankenævnsager altid at afgive bemærkninger til en sag ved et varslet møde med Skatteankestyrelsens sagsbehandler (kontormøde) ophæves. Oplysningen af vurderingsankenævnsager skal ske efter almindelige forvaltningsretlige regler.
- Kravet om klagemyndighedens udarbejdelse og udsendelse af sagsfremstillinger med forslag til afgørelse ophæves i vurderingsankenævnsager, således at partshøring fremadrettet gennemføres efter forvaltningslovens regler.
- Der vil desuden være behov for yderligere justeringer i klagebehandlingsreglerne med henblik på at foretage en effektivisering af klagebehandlingen.

Forbedrede muligheder for at fejlagtige ejendomsvurderinger ændres uden klagebehandling

- Reglerne om genoptagelse og revision justeres med henblik på at sikre den rette balance, hvor vurderingsmyndigheden har adgang til at håndtere og ændre åbenbart fejlagtige vurderinger, men uden at genoptagelse og revision bliver en egentlig forlængelse af klagefristen.
- Grænsen for ekstraordinær genoptagelse af vurderinger harmoniseres med grænsen på 20 pct. i afgrænsningen af klagemyndighedens kompetence, *jf. ovenfor*. I de gældende regler om ekstraordinær genoptagelse, der ikke sker som følge af en praksisændring, er det en betingelse for genoptagelse, at genoptagelsen vil resultere i en ændring af vurderingen med mindst 15 pct.

Evaluerings

- Skønnet over antallet af klager er forbundet med stor usikkerhed, og der skal derfor gennemføres en evaluering af klagegebyrets størrelse, dimensioneringen af klagestrukturen samt klagesagsbehandlingen, herunder reglerne for fremmøde, når antallet af de første faktiske klager over ejerboliger foreligger i efteråret 2019.
- Såfremt antallet af klager afviger væsentligt i forhold til det forudsatte, forpligter aftalpartierne sig til at forhandle om håndteringen heraf i efteråret 2019.

1.9 Øvrige administrative rammer vedr. ejendomsvurderinger

Indførelse af deklaration og afgørelsesperiode samt fremrykkelse af vurderingsterminen

- Ejendomsvurderinger er forvaltningsretlige afgørelser og har samtidig karakter af masseforvaltning. På grund af det store omfang – ca. 1,7 mio. ejerboliger og 0,5 mio. øvrige ejendomme – gennemføres partshøringen ved en deklarationsprocedure, hvor vurderingsmyndigheden forud for vurderingen underretter ejeren om de oplysninger af væsentlig betydning, der forventes at blive lagt til grund for vurderingen. Ejeren har herefter mulighed for at rette eventuelle fejl i vurderingsgrundlaget eller at gøre opmærksom på andre forhold.
- Der er behov for at sætte en frist for, hvornår ejerne senest kan komme med oplysninger, der skal medtages i vurderingen. Vurderingsmyndigheden får således mulighed for at træffe afgørelse uden at hense til alle oplysninger, der er indkommet i forlængelse af deklarationen. I det omfang der ikke tages højde for oplysninger, der er indgået efter fristen, skal vurderingsmyndigheden efterfølgende tage stilling til, om disse oplysninger giver grundlag for genoptagelse. Perioden fra fristudløb til afgørelse defineres som afgørelsesperioden, og længden af denne fastsættes i loven.
- For at deklarationen kan gennemføres på et tilstrækkeligt oplyst grundlag og for at give ejendomsjerne en passende periode til at forholde sig til og supplere de deklarede oplysninger, før afgørelsesperioden starter, fremrykkes vurderingsterminen fra den 1. oktober til den 1. september i vurderingsåret.

Automatiserede "skattestopberegninger"

- Der vil være behov for at ansætte "skattestopværdier" og "grundskatteloftværdier" efter det nuværende skattestop, der gælder frem til 2020. Der vil endvidere være brug for tilbageregninger af de nye vurderinger til brug for tilbagebetalingsordningen. Disse ansættelser og beregninger vil fremover blive foretaget efter et ejendomsprisindeks.

Omvurdering pr. 1. september 2018 af erhvervsejendomme mv.

- Der vil i visse tilfælde være behov for at omvurdere erhvervsejendomme mv. pr. 1. september 2018, nemlig når en ny ejendom etableres eller en eksisterende ejendom ændres (fx ved tilbygning). Der vil opstå praktiske vanskeligheder i forbindelse hermed, idet vurderingsmyndigheden ikke i alle tilfælde vil være i besiddelse af de data og de metoder, der er nødvendige, når den nye vurderingslov sættes i kraft. En overgangsregel analyseres nærmere med henblik på, at en løsning kan indgå i det kommende lovforslag.

Andre forhold

- Den hidtil gældende administrativt fastsatte regel om, at udlejede ejerlejligheder kun ansættes til 50 pct. af værdien, videreføres ikke. Alle ejerlejligheder vil herefter blive vurderet efter de samme regler.
- Der indføres faste afrundingsregler, således at alle vurderingsansættelser afrundes til nærmeste 1.000 kr.
- Hvis ejendomsejer ønsker at få fastsat en ejendomsværdi, der ikke skal ansættes efter vurderingsloven – fx med henblik på værdiansættelse i forbindelse med generationsskifte – vil det være muligt at anmode om en vurdering mod betaling af et gebyr, der afspejler omkostningen ved vurderingen.

1.10 De økonomiske rammer for det nye ejendomsvurderingssystem

Investering i et nyt ejendomsvurderingssystem

Med forslag til finansloven for 2017 er der afsat en reserve til de administrative merudgifter til et nyt ejendomsvurderingssystem på 0,2 mia. kr. i 2017, 0,7 mia. kr. i 2018, 0,9 mia. kr. i 2019 og 0,8 mia. kr. i 2020. Reserven i 2018-2020 var forudsat finansieret som led i Helhedsplanen og finansieres nu særskilt, *jf. nedenfor*.

Med forslag til finansloven for 2017 er der derudover afsat 0,3 mia. kr. til ejendomsområdet i Skatteministeriet og øvrige relevante myndigheder i 2017-2020.

Merudgifterne til det nye ejendomsvurderingssystem udmøntes blandt andet til:

- Dataforbedringsprojekter i staten og kommunerne.
- Integrationer til og it-tilretninger af eksisterende systemer mv., hvortil aftalepartierne forpligter sig til at stemme for et særskilt aktstykke, der udgør en udvidelse i forhold til det nuværende godkendte aktstykke for it-systemet, og som forventes forelagt for Folketingets Finansudvalg ultimo november 2016.
- Merudgifter som følge af udskydelsen af nye vurderinger til fastholdelse af medarbejdere i SKAT i 2017, forlænget drift af eksisterende it-systemer samt videreførelse af Implementeringscenter for Ejendomsvurderinger (ICE).
- Vurderingsopgaven og klagesagsbehandlingen af vurderingerne.

Dertil kommer, at ændringer i klagegebyret i forhold til, hvad der er forudsat i estimaterne for omkostningerne ved etablering af et nyt ejendomsvurderingssystem, vil medføre administrative merudgifter, som skal konsolideres nærmere frem mod fremsættelsen af den endelige lovgivning om den nye vurderingsordning. Endvidere indebærer fremrykningen af beskatningsgrundlaget for grundskyld og dækningsafgift med ét år administrative merudgifter, som skal konsolideres nærmere.

Aftalepartierne er enige om at stemme for udmøntningen af midler til et nyt ejendomsvurderingssystem, der er afsat som en reserve på finansloven for 2017.

Det bemærkes, at de afsatte midler til nye ejendomsvurderinger er afsat i perioden 2017-2020.

Endelig kommer en engangsudgift i 2019 til tilbagebetaling til boligejere. Engangsudgiften vil påvirke den faktiske saldo. Tilbagebetalingsordningen skal sikre, at de nuværende og tidligere boligejere, der har betalt ejendomsskatter af et for højt beskatningsgrundlag, automatisk får differencen tilbage med procenttillæg.

Tilsvarende er aftalepartierne, *jf. afsnit 1.6*, enige om, at der etableres en tilbagebetalingsordning for erhvervsjendomme, der tilsvarende vil forudsætte engangsudgifter i 2020. Det konkrete indhold og udformningen af ordningen samt konsekvenserne heraf skal dog undersøges nærmere.

Finansiering af udgifter til et nyt ejendomsvurderingssystem

Reserven på 0,2 mia. kr. i 2017 og merudgifterne på 0,3 mia. kr. i 2017-20 afsat på Skatteministeriets og øvrige relevante myndigheders økonomiske rammer finansieres som led i Aftale om finansloven for 2017.

Der tilvejebringes finansiering til udgifterne i 2018-2020 gennem *Aftale om afskaffelse af PSO-afgiften*.

1.11 Udskydelse af vurderingerne

Udskydelse af vurderingerne og klageadgangen med yderligere ét år

- De nuværende ejendomsvurderinger videreføres yderligere ét år, dvs. frem til 2018 (ejerboliger) og 2019 (andre ejendomme), hvor der foretages en ny vurdering.
- Klageadgangen udskydes tilsvarende ét år. Der kan således klages over de videreførte vurderinger på samme tidspunkt som den vurdering, der foretages i 2018 (ejerboliger) og 2019 (andre ejendomme).
- De eksisterende rabatter, som er givet i medfør af lov nr. 1635 af 26. december 2013 og lov nr. 1535 af 27. december 2014 videreføres uændret.
- Samtidig med videreførelsen af vurderingerne fremrykkes beskatningsgrundlaget for grundskyld og dækningsafgift med ét år. Fremrykningen sker fra og med skatteåret 2019 for grundskyld for ejerboliger, og fra og med skatteåret 2020 for grundskyld for erhvervs-ejendomme og dækningsafgift.
- Aftalepartierne orienteres i efteråret 2017 om fremdriften i de igangsatte dataprojekter, der er en forudsætning for, at der kan udsendes nye ejendomsvurderinger for erhvervs-ejendomme i 2020.