

## Bilag 1. Oversigt over kendte problemstillinger i forbindelse med overgangen til det nye ejendomsvurderingssystem, som kan få betydning for boligejerne

1. Ejendomsvurdering						
Nr.	Udfordringens "navn"	Beskrivelse af udfordringen	Løsningsforslag	Tidsramme for løsningen	Evt. vejledningsindsats	Hvor mange er potentielt påvirkede?
1	Ejendomsværdi for høj for nyopførte ejendomme i dyre områder	Det har i forbindelse med udarbejdelsen af de foreløbige 2022-vurderinger vist sig, at de modelberegnete ejendomsværdier for nyopførte ejendomme i dyre boligområder kan få for høje ejendomsværdier. Denne udfordring gør sig både gældende for de foreløbige 2022-vurderinger og for de almindelige vurderinger.	Udfordringen løses for de almindelige vurderinger ved manuel sagsbehandling. Ejendommene fremsøges blandt andet ved at finde de ejendomme, hvor korrektionerne i modellen, for eksempel for boligens alder, bliver bemærkelsesværdigt store opgjort i kroner.  I relation til de foreløbige vurderinger vil videreførelse af tillæg/nedslag fra de almindelige 2020-vurderinger løse udfordringen delvist indtil der er udarbejdet en almindelig 2022-vurdering.	Tillæg/nedslag videreføres løbende for de enkelte ejendomme på de foreløbige vurderinger. Udfordringen vil være løst endeligt, når de almindelige 2022-vurderinger er afsluttet i 2025.	Der sendes breve direkte til de berørte boligejere i forbindelse med ændring af den foreløbige 2022-vurdering.  Problematikken er endvidere mere generelt beskrevet i Vurderingsstyrelsens pressemeddelelse af 26. september 2023 med det formål at gøre boligejerne opmærksomme på problemet og oplyse om, hvornår styrelsen forventer at udfordringen er løst.	Det er ikke muligt at angive et antal, men det er forventeligt et begrænset antal tusinde.
2	Uhensigtsmæssig videreførelse af tillæg/nedslag fra almindelige 2020-vurderinger til de foreløbige 2022-vurderinger	For at sikre mere retvisende foreløbige 2022-vurderinger er det besluttet at videreføre de tillæg/nedslag, der er givet i forbindelse med boligejernes almindelige 2020-vurderinger. Nogle	Når Vurderingsstyrelsen viderefører tillæg/nedslag fra den almindelige 2020-vurdering i den foreløbige 2022-vurdering sendes der brev om dette direkte til boligejerne. Boligejerne	Løbende og senest i forbindelse med de almindelige 2022-vurderinger.	Vurderingsstyrelsen viderefører som udgangspunkt automatisk tillæg/nedslag fra de almindelige 2020-vurderinger til de foreløbige 2022-	Kan ikke anslås nærmere, da det afhænger af en række forhold. Vurderingsstyrelsen er indtil nu blevet kontaktet af under 100

		<p>boligejere oplever imidlertid, at dette er uhensigtsmæssigt, fx hvis ejendommen eller grunden er ændret væsentligt mellem de to vurderingsterminer.</p>	<p>har herefter mulighed for at kontakte Vurderingsstyrelsen, hvis de mener, at den nye foreløbige vurdering ikke er retvisende. Vurderingsstyrelsen tager herefter stilling til, hvorvidt tillæg/nedslag skal videreføres.</p>	<p>vurderinger. Når den foreløbige 2022-vurdering ændres, modtager boligejeren et brev om ændringen.</p> <p>Hvis boligejeren mener at den nye foreløbige vurdering ikke er retvisende, kan boligejeren altid kontakte Vurderingsstyrelsen, hvorefter styrelsen vil tage stilling til det af boligejeren anførte.</p> <p>I forbindelse med de almindelige 2022-vurderinger bliver der som anført taget stilling til, hvorvidt boligen er omfattet af den angivne problematik, og boligejer bliver partshørt, ligesom der er mulighed for at klage.</p> <p>Problemstillingen er omtalt på Vurderingsportalen: <a href="#">Justering af den foreløbige 2022-vurdering efter tillæg/nedslag fra 2020-vurderingen</a> og <a href="#">Microsoft Word - Faktaark Kendte udfordringer FV24</a>.</p>	<p>boligejere, som specifikt har henvist til denne problemstilling.</p> <p>Derudover er Vurderingsstyrelsen opmærksomme på problemstillingen i forbindelse med den øvrige kvalitetssikring af de foreløbige vurderinger.</p>
--	--	--	---	---	--

<b>2. Ejendomsbeskatning</b>						
<b>Nr.</b>	<b>Udfordringens ”navn”</b>	<b>Beskrivelse af udfordringen</b>	<b>Løsningsforslag</b>	<b>Tidsramme for løsningen</b>	<b>Evt. vejledningsindsats</b>	<b>Hvor mange er potentielt påvirkede?</b>
3	Udfordringer med manglende skattestopsværdier (ejendomsværdiskat) og skatteloftsværdier (grundskyld) særligt ift. beregning af tværgående skatterabat	<p>Der findes ca. 35-45.000 ejerforhold, hvor der er behov for at få afklaret, hvilken værdi der skal anvendes til beregningen af den foreløbige skatterabat og stigningsbegrænsning efter ejendomsskattelovens kap. 6 og 7. Det drejer sig om varianter af situationer, hvor der i de gamle vurderinger ikke er ejerboligfordeling, mens der er en ejerboligfordeling i den foreløbige vurdering. Beskatningssystemerne forudsætter en overensstemmelse mellem fordelingerne, hvorfor ejendommene fejler i systemerne. Løses problemerne ikke, vil de berørte boligejere enten ikke kunne opkræves ejendomsværdiskat, eller alternativt bliver beskatningen beregnet uden rabat. Begge konsekvenser gør sig gældende frem til udsendelsen af den almindelige 2022-vurdering.</p> <p>Problematikken med manglende skattestopværdi har en afledt effekt på</p>	<p>Der arbejdes på en løsning forud for frigivelsen af årsopgørelsen for 2024, der kan sikre en retvisende beskatning og efterfølgende også tillægslåneberegning.</p> <p>Nogle af ejendommene forventes allerede at have fået de nødvendige skattestops- og -loftværdier i forbindelse med udsendelsen af de almindelige 2020-vurderinger. Disse vil skulle overføres på de foreløbige vurderinger.</p> <p>Der arbejdes på at nedbringe antallet af ejendomme, der ikke har de nødvendige skattestops- og -loftværdier. Hvis det ikke nås inden frigivelse af årsopgørelsen, kan det være nødvendigt at genoptage årsopgørelsen for de berørte boligejere.</p>	Der arbejdes på at løse udfordringen forud for tidlig indberetning, der ligger primo marts 2025.	Vejledningsindsatsen overvejes i forbindelse med løsningen og er endnu ikke besluttet.	Ca. 35-45.000 ejerforhold. Ca. 10.000 ejendomme har fået ansat manglende skattestops- og -loftsværdier ifm. udsendelsen af de almindelige 2020-vurderinger.

		tillægs lånene, da disse ikke kan beregnes korrekt uden skattestops- og loftværdier. Dette vil medføre en restskat for boligejeren, når det bliver rettet.				
<b>3. Tilbagebetalingsordningen</b>						
Nr.	Udfordringens "navn"	Beskrivelse af udfordringen	Løsningsforslag	Tidsramme for løsningen	Evt. vejledningsindsats	Hvor mange er potentielt påvirkede?
4.	Udtagne år med positiv kompensation (ejerboligfordeling)	Der kan for ca. 4.800 ejendomme, hvor der er udregnet en positiv boligskat, maskinelt være udtaget år med positiv kompensation. Det medfører, at boligejeren ikke får tilbagebetalt for meget betalt boligskat for de udtagne år. Sagen er afdækket af DR i medierne i december 2024.	De 4.800 ejendomme gennemgås manuelt, men der er pt. ikke hjemmel i ejendomsvurderingsloven til at revidere/tilbagekalde disse tilbagebetalingstilbud. Den endelige håndtering af de ejendommene, hvor der er udtaget år med positiv kompensation, kræver en lovændring, som fremsættes i foråret 2025 for Folketinget.	Sommeren 2025.	Der sendes breve direkte til de berørte boligejere, såfremt de er omfattet af problemstillingen.	Ca. 4.800 ejendomme.
5.	Robot udtager fejlagtigt år med for meget betalt ejendomsværdiskat eller grundskyld	En robot har fejlagtigt, men automatisk og dermed uden sagsbehandling, i knap 700 tilfælde udtaget ejendomsværdiskat eller grundskyld for et eller flere indkomstår i tilbagebetalingsordningen. Derudover mangler der i de fleste tilfælde en begrundelse i afgørelserne om baggrunden for, at indkomståret er udtagelsen.	Vurderingsstyrelsen har tilbagekaldt klagefristbrevet for de berørte boligejere. Samtidig er der iværksat en manuel gennemgang af de berørte ejendomme med det formål at sikre, at klagestartsbrevene ikke tilbagekaldes for de ejendomme, hvor indkomståret med rette er udtaget, og der er givet en begrundelse	Sommeren 2025.	De berørte boligejere oplyses om fejlen i forbindelse med, at der sendes et brev, hvor tilbagebetalingsafgørelsen tilbagekaldes.	Maksimalt 700 ejendomme kan være omfattet.

			herfor.  Den endelige håndtering af de ejendomme, hvor der er udtaget indkomstår af tilbagebetalingsordningen, som ikke burde være udtaget, kræver en lovændring, som fremsættes i foråret 2025 for Folketinget.			
--	--	--	--	--	--	--

#### 4. Lån (pensionistlån, indefrysningsslån og tillægsslån)

Nr.	Udfordringens "navn"	Beskrivelse af udfordringen	Løsningsforslag	Tidsramme for løsningen	Evt. vejledningsindsats	Hvor mange er potentielt påvirkede?
6	Forsinkelse i behandlingen af ansøgninger om pensionistlån for 2025	Vurderingsstyrelsen er forsinket i behandlingen af indkomne ansøgninger om pensionistlån for 2025. Dette betyder, at for ca. 750 boligejere fremgår lånet ikke af deres forskudsopgørelse for 2025. De vil opleve, at de ikke får pensionistlån i januar og mindre omfang februar og dermed får mindre udbetalt. De berørte boligejere vil dog få lånet med tilbagevirkende kraft, når deres sag er behandlet.	Der arbejdes målrettet på hurtigst muligt at få behandlet de sidste sager. Boligejerne vil, når sagerne er færdigbehandlet, få lånet med tilbagevirkende kraft. Det vil sige, at forskudsopgørelserne ændres, så de berørte boligejere de øvrige måneder af året får mere udbetalt. Vurderingsstyrelsen prioriterer at få sagsbehandlet de sidste sager i stedet for at finde en alternativ løsning.	1. kvartal 2025.	Der sendes breve direkte til de berørte boligejere med oplysning om den forlængede sagsbehandlingstid. Brevet er sendt i uge 5 2025.	Ca. 750 boligejere.
7	Lån er ikke blevet videreført fra kommunerne, fordi der ikke betales grundskyld pba.	Der er boligejere, som ikke har fået videreført eller har fået afslag på lån, fordi de på nuværende tidspunkt	Fejlen bliver rettet i løbet af 1. halvår 2025. Det betyder, at grundskyld i 2024 bliver beregnet. Der	1. halvår 2025.	Der sendes breve direkte til de berørte boligejere med oplysning om forholdet, herunder en	Ca. 1.000 boligejere.

	registreringsfejl i et kommunalt register (ESR) for særlige ejerforhold	ikke betaler grundskyld på grund af registreringsfejl i et kommunalt register (ESR), som medfører, at grundskylden for særlige ejerforhold ikke kan beregnes. Når fejlen er løst, vil de berørte boligejere blive opkrævet grundskyld med tilbagevirkende kraft. På dette tidspunkt er det imidlertid for sent at ansøge om et lån, da den lovmæssige frist vil være overskredet.	arbejdes på en løsning, der sikrer de berørte boligejere lån for 2024.		vejledning om Vurderingsstyrelsens løsning af problemet. Brevet vil også indeholde vejledning om, hvordan boligejere kan tilbagebetale lånet, hvis de ikke ønsker det. Brevet planlægges udsendt i forlængelse af, at fejlen bliver rettet i 2025.	
8	Manglende beregning af grundskyld til længstlevende ægtefælle, der sidder i uskiftet bo og deraf afledte manglende mulighed for at optage lån	Hvis længstlevende ægtefælle i uskiftet bo ikke tinglyser sin skifteretsattest eller kontakter kommunen, hvor ejendommen er beliggende, med henblik på opdatering af ejerforholdene i Ejerfortegnelsen, vil længstlevende ægtefælle ikke blive opkrævet grundskyld for afdødes ejerandel via sin forskudsopgørelse.  Idet afdødes grundskyld ikke længere opkræves over forskudsopgørelsen, så har længstlevende ægtefælle heller ikke mulighed for at optage lån til betaling heraf. For at der kan opkræves grundskyld skal længstlevende registrere sin adkomst til at disponere	Vurderingsstyrelsen afsøger fortsat muligheden for at implementere en teknisk løsning, som sikrer rettelse af ejerforholdene i Ejerfortegnelsen, når længstlevende ægtefælle sidder i uskiftet bo.  Hvis længstlevende ægtefælle i uskiftet bo søger om pensionistlån, vil borger modtage kommunikation om, at tinglysning af skifteretsattesten er en nødvendighed for, at længstlevende ægtefælle kan optage lån i ejendommen.	Der arbejdes på at identificere en teknisk løsning på udfordringen.  Udfordringen håndteres for nuværende løbende, når boligejere kontakter Vurderingsstyrelsen med spørgsmål til deres boligskat eller med ønske om lån, hvor boligejere vejledes til at tinglyse sin skifteretsattest og/eller kontakte kommunen, hvor ejendommen er beliggende med henblik på korrekt	Længstlevende, som har søgt om pensionistlån for hele ejendommen, modtager et afslag på pensionistlånet og i forbindelse med dette afslag vejledes denne om behovet for tinglysning af skifteretsattest.  I forhold til længstlevende som ikke har søgt om pensionistlån, så vil de blive opkrævet en restskat for perioden efter den ene ægtefælles død.  I løbet af 1. kvartal 2025 vil der komme information på vurderingsportalen.dk til boligejere i uskiftet bo,	Ca. 250 boligejere årligt.

		<p>over ejendommen. Herefter opkræves grundskyld og længstlevende ægtefælle kan evt. optage lån til betaling af grundskylden.</p> <p>Selvom ejerforholdene opdateres i Ejerfortegnelsen, og grundskyld opkræves korrekt, er det en betingelse for at få pensionistlån, at længstlevende ægtefælle tinglyser sin skifteretsattest og derved sin adkomst over ejendommen. Ellers kan Skatteforvaltningen ikke tage pant i ejendommen som sikkerhed for tilbagebetaling af lånet.</p> <p>Længstlevende ægtefælle, som ikke er pensionist, kan overtage det allerede stiftede lån, men kan ikke optage yderligere lån.</p>	<p>Såfremt skifteretsattesten ikke er tinglyst, eller Ejerfortegnelsen ikke er opdateret, forud for den lovfastsatte frist den 31. december, vil der ikke kunne ydes pensionistlån for den del af året, som ligger efter afdødes dødsdag. Den skyldige grundskyld frem til årets afslutning vil derfor blive opkrævet som restskat på årsopgørelsen for den efterlevende ægtefælle.</p>	<p>opdatering af ejerforhold.</p>	<p>som ønsker et boligskattelån. Dette vil blive kommunikeret til relevante interessenter, fx Ældresagen.</p>	
9	<p>Udfordringer med oprettelsen af lån på årsopgørelsen 2024.</p>	<p>Der kan være en række årsager til, at der ikke må stiftes et boligskattelån for et givent indkomstår. Fx hvis ejendommen er blevet ejerskiftet, har ændret anvendelse, er nedlagt mv.</p> <p>Betingelserne for at stifte et lån bliver først kontrolleret i forbindelse med at lånet overføres til</p>	<p>Vurderingsstyrelsen etablerer processer, som manuelt eller maskinelt retter flest mulige forhold, inden årsopgørelsen gøres tilgængelig for boligejerne.</p> <p>For en evt. restgruppe vil boligejer blive underrettet om den påtænkte</p>	<p>1. kvartal 2025.</p>	<p>Vejledningsindsatsen overvejes i forbindelse med løsningen og er endnu ikke besluttet.</p>	<p>Da det er første gang, at lån oprettes hos Skatteforvaltningen, har Vurderingsstyrelsen ikke kendskab til omfanget af udfordringen.</p> <p>Vurderingsstyrelsen forventer i begyndelsen af februar 2025 at kunne anslå, hvor</p>

		<p>låneadministrationssystemet. På dette tidspunkt er oplysninger om lånet videregivet til beskatningssystemerne. Manglende integration betyder, at beskatningssystemet ikke automatisk modtager oplysninger om, at lånet ikke kan ydes. Dermed fremgår lånet fejlagtigt af årsopgørelsen medmindre det rettes.</p> <p>Derudover kan der ske andre fejl ved automatisk indlæsning af lånene fra forskudsopgørelsen, som medfører behov for manuelle rettelse.</p>	<p>afgørelse under iagttagelse af gældende sagsbehandlingsregler.</p>			<p>mange boligejere der potentielt er omfattet.</p>
10	<p>Udfordringer med udstilling af data om indefrysningsslån til boligmarkedets aktører</p>	<p>Grundet leverandørforsinkelser af udviklingen af udstilling af data om indefrysningsslån, er det på nuværende tidspunkt ikke muligt at videresende data fra lånesystemet til eksterne modtagere som ejendomsdatabaserne. Denne anvendes af pengeinstitutter og ejendomsmæglere som oplysningsgrundlag om lån i boliger i forbindelse med køb og salg. Ejendomsrapporten inkluderer dermed ikke</p>	<p>Indtil ejendomsdatabaserne indeholder data om indefrysningsslån i ejendomme, har Vurderingsstyrelsen henvist Finans Danmark og Dansk Ejendomsmæglerforening til at rådgive de berørte boligejere om selv at finde oplysningerne på den digitale selvbetjeningsløsning, hvor boligskattelån bliver udstillet for låntager.</p>	<p>Vurderingsstyrelsen kan på nuværende tidspunkt ikke oplyse en tidsramme for løsningen.</p>	<p>Der er etableret en arbejdsgruppe mellem Vurderingsstyrelsen og bl.a. Finans Danmark, Erhvervsstyrelsen, Dansk Ejendomsmæglerforening m.fl., som nærmere undersøger databehov hos markedsaktører og forsøger at designe relevante løsninger.</p>	<p>Udfordringen vil i varierende grad berøre de boligejere med indefrysningsslån, som ønsker at sælge deres ejendom. Det endelige omfang er ikke på nuværende tidspunkt kendt.</p>



		information om indefrysningsslån, hvilket er til gene for købere og sælgere af boliger. Boligejeren kan dog fortsat selv tilgå oplysninger om egne boligskattelån.				
--	--	--	--	--	--	--

## 5. Øvrige

Nr.	Udfordringens "navn"	Beskrivelse af udfordringen	Løsningsforslag	Tidsramme for løsningen	Evt. vejledningsindsats	Hvor mange er potentielt påvirkede?
11	Uklar retsstilling i forhold til visse beskatningsmæssige konsekvenser som følge af at en samvurdering ophæves.	Retsstillingen er uklar, idet der i forbindelse med vedtagelsen af ejendomsskatteoven ikke eksplicit er taget stilling til håndteringen af de beskatningsmæssige konsekvenser af, at en samvurdering ophører. Ophør af en samvurdering har primært konsekvenser i forhold til skatterabatten, stigningsbegrænsningsordningen og fastlæggelse af sammenligningsår til indefrysningsordningerne. De berørte ejendomme behandles korrekt i beskatningssystemerne, der er således alene tale om, en præcisering heraf i ejendomsskatteoven.	Retsstillingen forventes præciseret i forbindelse med efterårslovsforslaget.	Inden udgangen af 2025.	Ikke relevant på nuværende tidspunkt, da der er tale om en tydeliggørelse af gældende ret.	Maksimalt 200 ejendomme årligt kan være omfattet.