



Vurderingsstyrelsen
Nykøbingvej 76
Bygning 45
4990 Saksøbing

Ejendomsbeskatning – udfordringer med manglende skattestopværdier og skatteloftværdier særligt ift. beregning af tværgående skatterabat

3. april 2025

I. Indledning

I forbindelse med behandlingen af min undersøgelse vedrørende vejledning om tillægslån mv. (Vurderingsstyrelsens sagsnr. 24-2837634) bad jeg Vurderingsstyrelsen om at oplyse mig om kendte problemstillinger i forbindelse med overgangen til det nye ejendomsvurderingssystem, som styrelsen forventede fremadrettet kunne få konkret betydning for boligejere.

Vurderingsstyrelsen sendte mig den 6. februar 2025 en oversigt over sådanne problemstillinger. Jeg har den 25. marts 2025 modtaget en opfølgning fra styrelsen med en kort status på udvalgte problemstillinger i den fremsendte oversigt mv.

På baggrund af Vurderingsstyrelsens oversigt har jeg på nuværende tidspunkt besluttet at iværksætte undersøgelser af følgende forhold:

- 1) Ejendomsbeskatning – udfordringer med manglende skattestopværdier (ejendomsværdiskat) og skatteloftværdier (grundskyld) særligt i forhold til beregning af tværgående skatterabat (oversigtens nr. 3).
- 2) Tilbagebetalingsordningen – robot udtager fejlagtigt år med for meget betalt ejendomsværdiskat eller grundskyld i tilbagebetalingsordningen (oversigtens nr. 5).
- 3) Boligskatelån – udfordringer med oprettelsen af lån på årsopgørelsen 2024 (oversigtens nr. 9).

Dok.nr. 25/01489-1/LPU
Bedes oplyst ved
henvendelse

**Folketingets
Ombudsmand**
Gammeltorv 22
1457 København K
33 13 25 12
www.ombudsmanden.dk
post@ombudsmanden.dk

Oplysning om telefontid
og mulighed for personlig
henvendelse findes på
ombudsmanden.dk/kontakt

Jeg henviser til ombudsmandslovens § 17, stk. 2, hvorefter ombudsmanden kan gennemføre generelle undersøgelser af en myndigheds behandling af sager.

Dette brev omhandler problemstillingen vedrørende udfordringer med manglende skattestop- og skatteloftværdier, mens jeg har sendt to samtidige breve til Vurderingsstyrelsen om de andre undersøgelser, jeg nu har iværksat.

2. Vurderingsstyrelsens beskrivelse af problemstillingen, løsningsforslag mv.

Vurderingsstyrelsen har i den omtalte oversigt (oversigtens nr. 3) anført, at 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 efter det anførte 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".

Det fremgår videre af beskrivelsen, at problematikken med manglende skattestopværdi har en afledt effekt på tillægslånene, da disse ikke kan beregnes korrekt uden skattestop- og skatteloftværdier, og at dette vil medføre en restskat for boligejeren, når det bliver rettet.

Hvad angår løsningsforslag fremgår det af oversigten, at der "arbejdes på en løsning forud for frigivelsen af årsopgørelsen for 2024, der kan sikre en retvisende beskatning og efterfølgende også tillægslåneberegning".

Der arbejdes ifølge det anførte på at nedbringe antallet af ejendomme, der ikke har de nødvendige skattestop- og skatteloftværdier. Hvis det ikke nås inden frigivelse af årsopgørelsen, kan det efter det anførte "være nødvendigt at genoptage årsopgørelsen for de berørte boligejere". Hvad angår tidsramme for løsningen fremgår det, at der arbejdes på at løse udfordringen "forud for tidlig indberetning, der ligger primo marts 2025".

Endelig fremgår det, at vejledningsindsatsen overvejes i forbindelse med løsningen, og at den endnu ikke er besluttet.

Vurderingsstyrelsen har i sin opfølgning af 25. marts 2025 oplyst, at "styrelsen fortsat arbejder på en afgrænsning og analyse af de underliggende udfordringer, ligesom der arbejdes på en række mitigerende aktiviteter, herunder blandt andet kommunikation til de berørte boligejere. Undersøgelser indikerer for nuværende, at den af udfordringen omfattede population er mindre end først forventet". Ifølge det oplyste undersøges derudover sideløbende en langsigtet løsning på udfordringen.

3. Anmodning om en udtalelse

Jeg beder Vurderingsstyrelsen om at redegøre nærmere for den omtalte problemstilling og dens konsekvenser for de berørte boligejere.

Jeg beder endvidere Vurderingsstyrelsen om at oplyse, i hvilket omfang de berørte boligejere er blevet informeret om konsekvenserne, f.eks. om en mulig restskat i forbindelse med årsopgørelsen for 2024.

Vurderingsstyrelsen bedes også oplyse om status for løsningen samt redegøre for styrelsens vejledningsindsats.

Jeg beder om at modtage udtalelsen inden 4 uger fra datoen på dette brev.

Der vil blive lagt en nyhed på min hjemmeside med en kopi af dette brev.

Med venlig hilsen



Henrik Bloch Andersen

Kopi til:

Skatteministeriet
Borger- og retssikkerhedschefen
Rigsrevisionen