

**Notat**

18. september 2023  
Sagsnr. 23-1336593

Center for Jura  
Ejendomsbeskatning og  
Data

CMP  
CFH

## **Håndtering af ejendomme, hvor grundværdien er markant højere end ejendomsværdien i den foreløbige vurdering**

I forbindelse med udsendelsen af de foreløbige vurderinger, har det vist sig, at der er et antal ejendomme, hvor grundværdien er markant højere end ejendomsværdien.

Nedenfor gennemgås den proces, som vil blive udrullet i Vurderingsstyrelsen i forbindelse med håndteringen af disse ejendomme af egen drift (revision). Det vil svare til håndteringen af de såkaldt meget skæve vurderinger. Nedenstående proces gennemføres, selvom ejendomsejeren ikke henvender sig til Vurderingsstyrelsen. Ejendomsejere, der henvender sig til Vurderingsstyrelsen om meget skæve vurderinger, vil blive behandlet på samme vis som ved de skæve vurderinger, som Vurderingsstyrelsen selv identificerer, jf. nedenstående proces.

Det er Vurderingsstyrelsens umiddelbare vurdering, at de såkaldt meget skæve vurderinger er en delmængde af gruppen af ejendomme, hvor grundværdien overstiger ejendomsværdien, dvs. hvor grundværdien i kroner markant overstiger ejendomsværdien. Det er i vid udstrækningen sammenfaldende med ejendomme, hvor grundværdien i kroner er meget stor. I disse tilfælde er der tale om, at grundværdien er fastlagt ud fra den bedst mulige/potentielle anvendelse.

For de meget skæve vurderinger vil der primært være tale om, at det er grundværdien, der er for høj, da der vil være tale om en overvurdering af den mulige anvendelse eller udnyttelse af grunden. I nogle tilfælde vil der dog også være tale om, at den foreløbige ejendomsværdi er for lav.

Eksempelvis kan der være tale om markant for mange forudsatte udstykningsmuligheder, markant for høj forudsat udnyttelsesgrad eller markant forkerte forudsatte anvendelsesmuligheder. Det vil i alle tilfældene medføre markant for høje grundværdier.

### *Screening*

Der vil blive foretaget en hurtig screening af samtlige ejendomme, med henblik på at frasortere ejendomme, hvor grundværdien ikke ser ud til at være markant forkert. Dette vil ske i to step.

Først vil der blive sorteret på værdi, således at alle ejendomme, hvor grundværdien er (1) under 0,5 mio. kroner eller (2) afviger med mindre end 3 mio. kroner fra ejendomsværdien, frasorteres. Denne del vil ske automatisk.

På de resterende ejendomme (de ejendomme, som ikke tages ud ifm. Den automatiske udsøgning) foretages der manuelt en screening, hvor sagsbehandleren foretager en umiddelbar vurdering af, om grundværdien er meget skæv og dermed åbenlyst forkert. Er det ikke tilfældet, frasorteres også disse ejendomme. Den manuelle screening starter med de største afvigelser (grundværdi større end ejendomsværdi) og/eller største grundværdi. Herefter arbejdes nedad. Dermed sikres, at de mest markant afvigelser håndteres først, da tiden til at indlæse korrigerede foreløbige vurderinger i beskatningssystemerne er begrænset.

#### *Konkret manuel håndtering*

Ejendomme, der ikke er frasorteret i forbindelse med den indledende screening ovenfor, vil blive håndteret manuelt. Her vil sagsbehandleren overfladisk kortlægge, hvorvidt der er fejl i grundlaget for vurderinger, herunder om der er fejl i modelberegningen.

Sagsbehandleren vil blandt andet se på, om plandata er indberettet korrekt i forhold til gældende plangrundlag, og hvorvidt plandata er indlæst korrekt i vurderingsmodellen. Endvidere vil sagsbehandleren se på, om BBR står korrekt i systemet, herunder om BBR eller plandata er åbenbart forkert.

Endvidere vil sagsbehandleren forholde sig til, om modellen har beregnet korrekt, herunder særligt om der er taget korrekt højde for store arealer, antallet af udstykninger eller hvor plandata er anvendt skævt.

Der vil være særligt fokus på kendte problemstillinger, herunder udstykningsmuligheder, naturbeskyttelseslinjer og andre begrænsninger i anvendelse.

Der vil ikke være tale om sagsbehandling på samme niveau, som for de endelige vurderinger. Inden de endelige vurderinger udsendes, vil alle disse ejendomme blive omfattet af manuel sagsbehandling.

Det er vigtigt at være opmærksom på, at de ændrede vurderinger fortsat vil være foreløbige, jf. det vedtagne lovforslag. Det skal ses i lyset, at boligejerne er beskyttede af skatterabatten. Eneste undtagelse, hvor den foreløbige vurdering potentielt kan have privatøkonomiske konsekvenser er ifm. til salg- og købsituationer. I disse situationer har ejendomssejeren en særlig adgang til at få rettet den foreløbige vurdering.