

De fejlbehæftede ejendomsvurderinger

Dagspressen har de seneste dage haft megen omtale af SKATs fejlbehæftede ejendomsvurderinger. Nogle vurderinger har været alt for høje, og andre har været for lave.

Rigsrevisionens beretning

Rigsrevisionen har udsendt en beretning med kraftig kritik af SKATs håndtering af ejendomsvurderingen, herunder at der skulle være fejl i tusindvis af ejendomsvurderinger, der er foretaget siden 2003.

En for høj ejendomsvurdering kan betyde, at husejeren har betalt for meget i ejendomsværdiskat, ejendomsskat mv. Nedenfor omtales i hovedtræk konsekvenserne af de forkerte ejendomsvurderinger.

Ejendomsværdiskat

Ejendomsværdiskat beregnes på grundlag af den offentlige ejendomsvurdering. I 2002 blev der indført et stop i stigningen af ejendomsværdiskatten. Dette skattestop betyder, at ejendomsværdiskatten beregnes af den laveste af følgende værdier:

1. Ejendomsværdien pr. 1. oktober i det aktuelle indkomstår
2. Ejendomsværdien pr. 1. januar 2001 med tillæg af 5 %
3. Ejendomsværdien pr. 1. januar 2002.

Det betyder alt andet lige, at en eventuel fejlagtig vurdering af ejendomsværdien siden 2003 i de fleste tilfælde ikke har haft betydning for den ejendomsværdiskat, den enkelte husejer har betalt.

Ejendomsskat

Ejendomsskatten (grundskyld) beregnes ud fra ejendommens grundværdi.

Folketinget indførte i 2003 et grundskatteloft, hvilket betød, at den afgiftspligtige grundværdi maksimalt kunne stige med 7 % om året. I mange tilfælde beregnes ejendomsskatten derfor af et lavere beløb (grundskatteloftet) end den aktuelle grundværdi. Ifølge Rigsrevisionens beretning betalte cirka hver femte parcelhusejer i 2012 ejendomsskat beregnet ud fra den aktuelle grundværdi, og nogle af disse parcelhusejere har derfor måske betalt for meget i ejendomsskat.

Dækningsafgift

Dækningsafgift på erhvervsjendomme beregnes ud fra ejendommens forskelsværdi (forskellen mellem ejendomsværdien og grundværdien). Konsekvensen af en for høj ejendomsvurdering er en for høj dækningsafgift.

Tinglysningsafgift

Ved tinglysning af ejerskifte af fast ejendom betales et fast gebyr plus en afgift på 0,6 % af købesummen, dog skal afgiften beregnes af den seneste offentliggjorte ejendomsværdi, hvis den er højere end købesummen. Hvis ejendomsværdien har været for høj, og tinglysningsafgiften er beregnet på grundlag heraf, fordi denne var højere end købesummen, er der betalt for meget i tinglysningsafgift.

Overdragelse af ejendom til familie

Når forældre overdrager fast ejendom til børn (og andre overdragelser inden for den gaveafgiftspligtige personkreds) anvendes ofte den seneste offentliggjorte ejendomsværdi med fradrag af 15 %. Det er normalt den laveste overdragelsesværdi, som SKAT vil godkende. Det betyder alt andet lige, at hvis den offentlige ejendomsværdi for ejendommen har været for høj, er der betalt for meget for ejendommen eller givet en mindre gave mv.

Genoptagelse af tidligere års ejendomsvurderinger

Hovedreglen er, at der kun kan ske ændring af tidligere års ejendomsvurderinger, hvis vurderingen er fortaget på grundlag af forkerte faktiske oplysninger, såsom størrelsen af ejendommens grundareal eller bygningsareal.

Skatteministeren har dog i dagspressen meddelt, at man overvejer muligheden for en udvidet klageadgang, henset til det passerede!

28. august 2013