

Skatteministeriet
Nicolai Eigtveds Gade 28
1402 København K

Koncentrat af udtalelse af 23. september 2013 vedrørende SKATs ejendomsvurderinger

Det er min samlede retlige vurdering, at Rigsrevisionens analyser og lovfortolkning i beretningen om den offentlige ejendomsvurdering fra august 2013 om ejerboliger *ikke* giver grundlag for at konstatere, at den hidtidige forvaltning af vurderingssystemet fsva. ejerboliger, jf. beretningens kapitel IV, ligger uden for rammerne af vurderingsloven, herunder særligt vurderingslovens § 6.

Vurderingslovens § 6 fastslår, at vurderingen skal foretages på grundlag af ejendommens værdi "*i handel og vandel*". Sigtet for vurderingen er altså at udtrykke markedsprisen.

For ejerboliger - som min udtalelse angår - er det supplerende bestemt, at vurderingen skal ske med udgangspunkt i "*den gennemsnitlige handelspris*" for sammenlignelige ejendomme.

Efter Rigsrevisionens retlige opfattelse af lovgrundlaget skal *hovedparten* af vurderingerne efter vurderingsloven ligge i underkanten af handelsprisniveauet. Rigsrevisionen forstår herved, at vurderingen for hovedparten af frit handlede parcelhuse skal ligge i intervallet 0 % - 15 % under den faktiske handelspris.

Rigsrevisionen baserer sin kritik på en analyse af indberettede frie salg af parcelhuse i 2. halvår 2011, hvor faktisk konstaterede handelspriser sammenholdes med den offentlige vurdering pr. 1. oktober 2011 for den respektive ejendom.

Rigsrevisionens analyse viser, at den faktiske handelspris for 41 % af ejendommenes vedkommende var lavere end den offentlige vurdering. Disse ejendomme betegner Rigsrevisionen som overvurderede.

For 34 % af ejendommene lå vurderingen mere end 15 % under den faktiske handelspris. Disse ejendomme betegner Rigsrevisionen som undervurderede.

For 25 % af ejendommene lå vurderingen i intervallet 0 % - 15 % under den faktiske handelspris, hvilket efter Rigsrevisionens opfattelse er det tilstræbte niveau efter vurderingslovens § 6.

Jeg mener ikke, at der i vurderingslovens § 6 kan indfortolkes et krav om, at hovedparten af vurderingerne skal ligge i intervallet 0 % - 15 % under en faktisk konstateret handelspris.

Vurderingssystemet er for ejerboliger bygget op som et *gennemsnitssystem*. Dette medfører uundgåeligt, at nogle vurderinger vil ligge under en faktisk handelspris, mens andre vil ligge over.

Der er hverken i selve vurderingsloven eller i forarbejderne hertil fastsat udtrykkelige grænser for, hvor meget vurderingen kan afvige fra den pris, en boligejer faktisk handler ejendommen til.

Spændet på 0 % - 15 % under den faktiske handelspris, som Rigsrevisionen lægger vægt på, stammer til dels fra et tidligere ministersvar. Dette svar viser ikke, at dette spænd er en absolut grænse (endsige et lovkrav). Svaret angår heller ikke ejendomme, som er vurderet *højere* end den pris, ejendommen faktisk handles til, men alene ejendomme der er vurderet til under markedsprisen.

I bemærkningerne til vurderingsloven er det anført, at "*vurderingerne kan dog fortsat ikke overstige værdien i handel og vandel*". Bl.a. i lyset af systemets opbygning som et gennemsnitssystem mener jeg dog ikke, at dette betyder, at den offentlige vurdering aldrig må overstige en faktisk handelspris.

Rigsrevisionens analyse af andelen af over- og undervurderede ejendomme i 2011 indebærer dermed ikke i sig selv, at SKATs vurderinger er uden for vurderingslovens rammer.

SKAT har *efter* Rigsrevisionens afgivelse af beretningen manuelt gennemgået samtlige de ca. 12.000 parcelhushandler i 2. halvår 2011, der danner baggrund for Rigsrevisionens kritik. Disse ca. 12.000 handler er indberettet som frie handler.

Analysen omfatter kun frie handler, da handler mellem f.eks. familiemedlemmer ofte sker på særlige vilkår og derfor ikke bruges som udtryk for handelsprisniveauet.

SKATs manuelle gennemgang, som jeg har kontrolleret, viser imidlertid, at der i vidt omfang sker fejlindberetninger. En betydelig del af de handler, der er indberettet som frie, er reelt ikke-frie og kan derfor heller ikke bruges som sammenligningsgrundlag.

Konkret viser den manuelle gennemgang, at 22 % af Rigsrevisionens datagrundlag skal *frasorteres* som ikke-frie handler.

Frasorteringen medfører, at andelen af de efter Rigsrevisionens opfattelse overvurderede ejendomme *falder* fra 41 % til 30 %, og at antallet af de efter Rigsrevisionens opfattelse undervurderede ejendomme *stiger* fra 34 % til 42 %, jf. bilag 1.

Heller ikke efter frasorteringen ligger hovedparten af vurderingerne i intervallet 0 % - 15 % under den faktiske handelspris, men det kan der som nævnt heller ikke stilles krav om.

Resultaterne fra de foregående års vurderinger viser i øvrigt, at et sådant krav ikke har været opfyldt på noget tidspunkt i perioden 2001 - 2011 og dermed hverken under kommunernes eller statens varetagelse af vurderingsopgaven.

Resultaterne viser også, at antallet af de efter Rigsrevisionens opfattelse overvurderede ejendomme ikke er stigende. Antallet er nogenlunde på niveau med præcisionen af vurderingerne før centraliseringen af vurderingsopgaven i 2003. Andelen af overvurderede ejendomme ser ud til at have været størst i 2002 - umiddelbart forud for, at opgaven blev overført til staten.

Sammenfattende mener jeg ikke, at der kan stilles krav om, at hovedparten af vurderingerne skal ligge 0 % - 15 % under faktiske handelspriser. Desuden viser SKATs efterfølgende validering, at det datagrundlag, som Rigsrevisionens vurdering er baseret på, faktisk ikke er retvisende.

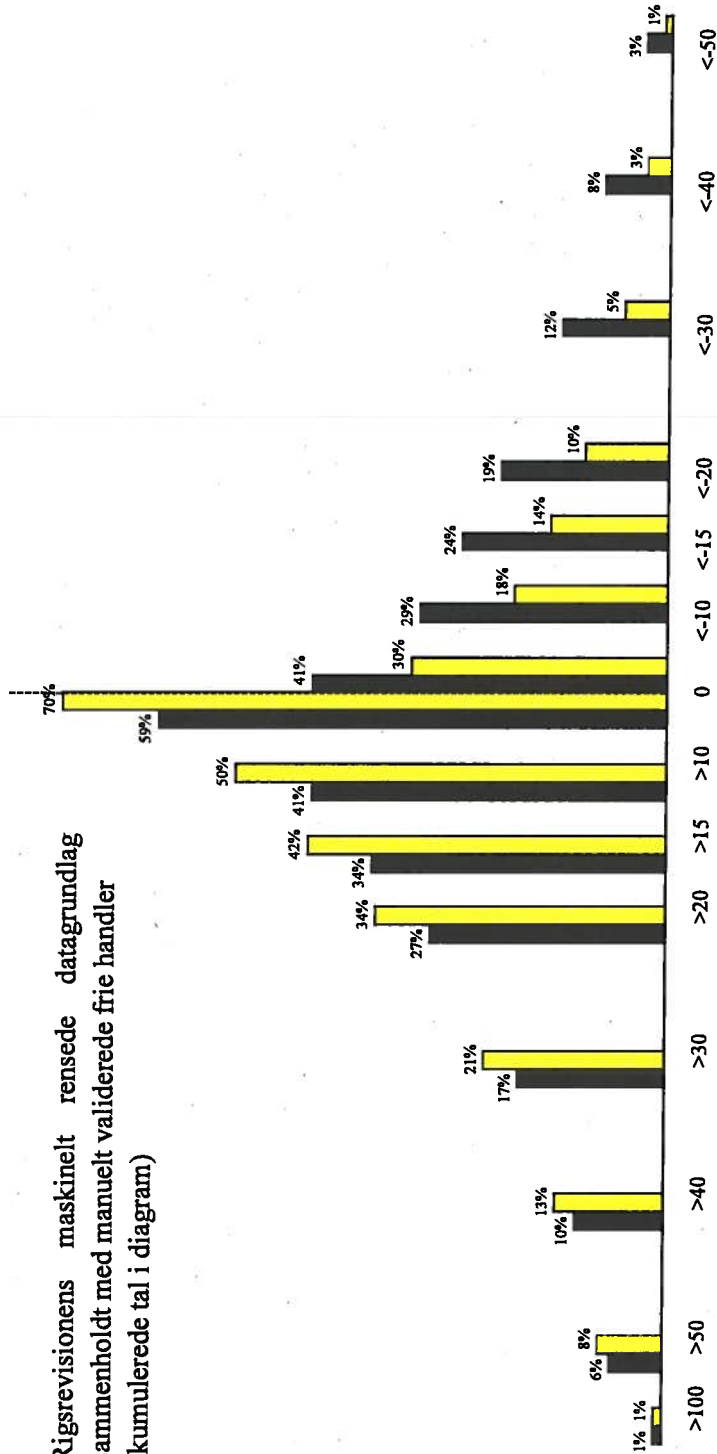
Med venlig hilsen
Kammeradvokaten



v/Steffen Sværke
— Advokat

Bilag 1: Rigsrevisionens maskinelt rensede datagrundlag sammenholdt med manuelt validerede frie handler

Rigsrevisionens maskinelt rensede datagrundlag sammenholdt med manuelt validerede frie handler (kumulerede tal i diagram)



■ 2011.2 maskinelt rensat ■ 2011.2 manuelt rensat

	>50	>40	>30	>20	>15	>10	>0	<0	<-10	<-15	<-20	<-30	<-40	<-50	<-60	Antal
Maskinelt %	6%	10%	17%	27%	34%	41%	59%	41%	29%	24%	19%	12%	8%	3%	0%	12.202
Manuelt %	8%	13%	21%	34%	42%	50%	70%	30%	18%	14%	10%	5%	3%	1%	0%	9.247
Maskinelt Antal	757	1.269	2.074	3.343	4.161	5.027	7.187	5.015	3.514	2.904	2.367	1.513	915	329	-	-
Manuelt Antal	703	1.174	1.942	3.116	3.847	4.633	6.491	2.756	1.637	1.248	897	472	231	74	-	-