

Retssikkerhedsmæssige knaster i regeringens lovforslag til genoprettelse af fejlbehæftede ejendomsvurderinger

Regeringen har fremsat et nyt lovforslag - [forslag til lov om ændring af lov om vurdering af landets faste ejendomme og tinglysningsafgiftsloven](#)¹ - som et led i regeringens plan om at genoprette tilliden til de offentlige ejendomsvurderinger. Lovforslaget er fremsat i kølvandet på den massive kritik, som mødte SKAT, efter Rigsrevisionen i august konkluderede, at 41 % ejendomsvurderingerne for 2. halvår i 2011 var vurderet for højt af SKAT.²

Lovforslaget lægger op til, at ejendomsvurderingerne for henholdsvis 2011 (private boligejere) og 2012 (erhvervsjendomme) videreføres i 2013 og 2014. For de private boligejere vil der dog ske en nedsættelse af ejendomsvurderingerne med 2,5 pct. i 2013 i forhold til vurderingerne fra 2011. Formålet med denne reduktion er at sikre, at ingen eller så få boligejere som muligt risikerer at skulle betale for høje ejendomsskatter som følge af, at de for høje 2011-vurderinger også videreføres i 2013.

Lovforslaget lægger derimod ikke op til en tilsvarende nedsættelse for erhvervsjendomsvurderingerne. De fejlagtige - og i visse tilfælde for høje - 2012-vurderinger vil altså videreføres frem til 2015, uden mulighed for nedslag i vurderingen i den pågældende periode og uden mulighed for at klage før i 2016. Fra et retssikkerhedsmæssigt perspektiv er det uholdbart, at relativt nye - men fejlagtige ejendomsvurderinger - skal videreføres frem til 2015 uden mulighed for at få nedsat selv en åbenbar for høj vurdering. Det vil navnlig ramme små- og mellemstore virksomheder, der ikke tidligere har haft fokus på ejendomsvurderingerne og har ageret i tillid til, at systemet virkede.

Derudover står det med lovforslaget, i sin nuværende form, fast, at efterreguleringerne skal indbringes som klagesager for vurderingsankenævnene som eneste administrative klageinstans. Vel at mærke de vurderingsankenævn som i 2012 havde en sagsbehandlingstid på over 2 år, og som får omgjort over 77 pct. af deres sager. Retssikkerhedsmæssigt er det problematisk, at man dermed afviger fra den klagemodel, der blev vedtaget i år med bred politisk opbakning, og som gælder for resten af skatteområdet. Lovforslaget bør derfor ændres således, at der er valgfrihed for borgeren mellem vurderingsankenævnene og Landsskatteretten i harmoni med resten af skatteområdet.

1. Indledning

Den 20. november 2013 fremsatte regeringen [forslag til lov om ændring af lov om vurdering af landets faste ejendomme og tinglysningsafgiftsloven](#).³ Lovforslaget - som blev fremsat med en høringsfrist på kun 6 dage - er reaktion på [Rigsrevisionens rapport om de danske ejendomsvurderinger fra august 2013](#), som konkluderede, at SKAT havde lavet fejl i 41 % af ejendomsvurderingerne for 2 halvår i 2011.⁴ I kølvandet herpå har Regeringen fremsat en plan, som skal genoprette danskernes tillid til de offentlige

¹ L 80 Forslag til lov om ændring af lov om vurdering af landets faste ejendomme og tinglysningsafgiftsloven

² Beretning til Statsrevisorerne om den offentlige ejendomsvurdering af Folketingets Rigsrevision fra august 2013, side 20

³ L 80 Forslag til lov om ændring af lov om vurdering af landets faste ejendomme og tinglysningsafgiftsloven

⁴ Beretning til Statsrevisorerne om den offentlige ejendomsvurdering af Folketingets Rigsrevision fra august 2013, side 20

ejendomsvurderinger.⁵ Som led i denne plan har regeringen nedsat et ekspertudvalg, som i 2014 skal fremsætte et forslag til en model for, hvordan man fremadrettet kan håndtere de offentlige ejendomsvurderinger. Ekspertudvalgets plan skal implementeres i 2015. Indtil da skal de offentlige vurderinger håndteres i henhold til det lovforslag, som nu er fremsat, og som er genstand for dette notat.

2. Lovforslagets konkrete elementer

Lovforslaget lægger op til, at ejendomsvurderingerne i 2013 og 2014 vil blive foretaget ved en uændret videreførelse af vurderingerne fra 2011 og 2012. Derudover indeholder lovforslaget den tilføjelse, at vurderingerne for ejerboliger vil blive nedsat med 2,5 pct. i 2013 i forhold til vurderingerne i 2011.

I 2015 forventes et nyt vurderingssystem at være parat, og vil danne grundlag for de ejendomsvurderinger, der sendes ud til boligejerne i starten af 2016. Først til den tid åbnes der op for, at borgere og virksomheder kan klage over deres ejendomsvurderinger for 2013 og 2014 - altså dem som er en videreførelse af ejendomsvurderingerne fra 2011 og 2012 - samtidig med, at de også kan klage over de nye 2015-vurderinger.⁶

Formålet med at suspendere klagefristerne til 2016 er, at man først til den tid har et nyt og mere validt vurderingssystem, som så kan danne grundlag for at foretage en sammenligning af ejendomsvurderingerne fra 2011 og 2012 til 2015. For private boligejere - men ikke for erhvervsjendomme - vil der ifølge lovforslaget ske en automatisk udbetaling af en evt. difference mellem 2011 og 2015-vurderingerne:

”Der kan være tilfælde, hvor en upræcis 2011-vurdering har ført til, at ejendomsskatterne er blevet beregnet med for højt et beløb. Derfor indgår det som et element i regeringens udspil, at der skal foretages en sammenligning af vurderingen i 2011 med vurderingen i 2015. Herved kan en eventuelt fejlagtig 2011-vurdering rettes op.

Hvis vurderingen af en ejerbolig i 2015 er lavere end vurderingen i 2011, vil boligejerens ejendomsrelaterede skatter efter regeringens udspil blive genberegnet med anvendelse af den lavere 2015-vurdering i stedet for den højere 2011-vurdering. Viser denne beregning et lavere skattebeløb i forhold til det, der er opkrævet, får boligejeren forskellen udbetalt. Dette skal ske automatisk, og uden at borgeren skal indgive en klage. Udbetaling sker med renter.”⁷

Sammenfattende kan det konstateres, at regeringen med det foreslåede nedslag på 2,5 pct. i ejendomsvurderingerne for 2013 og med forslaget om automatisk tilbagebetaling af for meget betalt skat, i en vis udstrækning imødekommer de private boligejeres interesser med lovforslaget. Fra et principielt og retssikkerhedsmæssigt perspektiv må man dog samtidig konstatere, at Rigsrevisionens kritik rækker helt tilbage til 2010, og at der siden 2003 har været en generel viden internt i SKAT om, at området sejlede og en specifik viden herom siden 2007.⁸

3. Erhvervsdrivende er ikke omfattet af lovforslaget

Som nævnt vil vurderingerne for ejerboliger blive nedsat med 2,5 pct. i 2013 i forhold til vurderingerne i 2011. Erhvervsjendomme bliver dog ikke imødekommet med en tilsvarende nedsættelse. Regeringen har således set gennem fingre med, at også erhvervsjendomsområdet har været underlagt fejlagtige og

⁵ <http://www.skm.dk/public/dokumenter/presse/ejdvurdering-udspil/Tillid%20til%20ejendomsvurderingerne.pdf>

⁶ Klageperioden strækker sig fra 1. marts til 1. juli 2016, hvor borgerne kan klage over 2013 og 2014-vurderingerne sammen med ejendomsvurderinger for 2015, som er vurderet under det nye vurderingssystem.

⁷ L80 forslag til lov om ændring af lov om vurdering af landets faste ejendomme og tinglysningsafgiftsloven, side 4

⁸ Beretning til Statsrevisorerne om den offentlige ejendomsvurdering af Folketingets Rigsrevision fra august 2013, side 46

dermed også for høje ejendomsvurderinger. Ifølge Rigsrevisionen har det stået på siden 2010⁹ og gør sig dermed også gældende i forhold til de seneste og relativt nye 2012-vurderinger.

Det må dog formodes, at de største aktører på markedet for erhvervsejendomme allerede har klaget, hvis de har været genstand for en forkert ejendomsvurdering, da der ofte her er tale om særdeles store summer, og de forkerte vurderinger derfor vil være nemmere at få øje på. De helt store tabere i regeringens udspil bliver derfor de små og mellemstore virksomheder. Der er tale om personer, som passer deres virksomhed uden særligt fokus på ejendomsvurderingerne og med tillid til, at systemet virker. De er først blevet opmærksomme på, at de kan have betalt for meget i ejendomsskatter efter Rigsrevisionens kritik og står nu i den situation, at de ikke har mulighed for kompensation for disse for meget betalte skatter, ligesom de risikerer fortsat at blive opkrævet for meget i ejendomsskatter de næste par år, uden mulighed for at klage før i 2016.

Fra et retssikkerhedsmæssigt perspektiv - og i lyset af, at regeringen jo netop har til hensigt at genoprette tilliden til SKATs vurderinger - bør den derfor indføre en mulighed for allerede nu at få reduceret de 2012-vurderinger, der skal videreføres i 2014, hvis de er for høje. Enten ved at indføre en reduktion i vurderingen eller ved at udvide klagefristen for 2012-vurderingerne frem til fx 1. juli 2014. Navnlig for mindre og mellemstore virksomheder kan det således være en urimelig likviditetsbelastning, at de i flere år skal betale for meget i skat på et latent uretmæssigt grundlag.

Retssikkerhedsmæssigt er det i hvert fald betænkeligt, at erhvervsejendomsområdet selv skal bære det økonomiske ansvar for SKATs fejlagtige ejendomsvurderinger. Navnlig når man internt i SKAT har haft en generel viden om, at de offentlige vurderinger var fejlbehæftede siden 2003 og en specifik viden herom siden 2007.

4. Lovforslaget underminerer klagestrukturen på skatteområdet

I 2015 forventes et nyt vurderingssystem at være parat, som vil danne grundlag for de ejendomsvurderinger, der sendes ud til boligejerne i starten af 2016. Først til den tid åbnes der op for, at borgere og virksomheder kan klage over deres ejendomsvurderinger for 2013 og 2014 - altså dem som er en videreførelse af ejendomsvurderingerne fra 2011 og 2012 - samtidig med, at de også kan klage over de nye 2015-vurderinger.¹⁰

Regeringen har foreslået, at samtlige klagesager i den forbindelse skal indbringes og behandles af vurderingsankenævnene. Giver der ikke medhold, skal klageren indbringe sagen for de almindelige domstole som næste instans, såfremt klageren fortsat ønsker, at få ejendomsvurderingen ændret.

Klagestrukturen i disse sager skal altså adskille sig fra, hvad der hidtil har været gældende på skatteområdet for de pågældende år 2010, 2011 og 2012. Nemlig, at der er to administrative klageinstanser; vurderingsankenævnene og Landsskatteretten. Men den foreslåede klagestruktur adskiller sig sågar også fra den lov om ny klagestruktur, der blev vedtaget i foråret 2013,¹¹ og hvor man - med bred politisk opbakning - reducerede det tostrengede klagesystem til et enstrengt klagesystem. Retstilstanden blev herefter, at borgeren har valgfrihed imellem de to klageinstanser i forhold til, hvor sagen skal indbringes.

⁹ Jf. Beretning til Statsrevisorerne om den offentlige ejendomsvurdering af Folketingets Rigsrevision fra august 2013, side 20 samt for yderligere oplysninger om konsekvenserne af lovforslaget, notat udarbejdet af KPMG - "Skattenyt - Forslag til lov om ændring af Vurderingsloven og Tinglysningsafgiftsloven" af den 21. november 2013

¹⁰ Klageperioden strækker sig fra 1. marts til 1. juli 2016, hvor borgerne kan klage over 2013 og 2014-vurderingerne sammen med ejendomsvurderinger for 2015, som er vurderet under det nye vurderingssystem.

¹¹ Se L 212 Forslag til lov om ændring af skatteforvaltningsloven og forskellige andre love samt CEPOS høringssvar; [Skatte- og vurderingsankenævn bør nedlægges](#) og [SKAT bevarer kattelem til at få genoptaget sager mod skatteydere](#)

Selvom regeringen altså tidligere har forsøgt at fjerne Landsskatteretten som klageinstans i vurderingssager, men måtte opgive dette efter massivt pres fra de borgerlige partier, er den alligevel ved at indføre præcist samme retssikkerhedsmæssigt betænkelige klagemodel for de her vurderingssager, som den selv var med til at forkaste i foråret 2013. Og det - vel at mærke - selvom en undersøgelse, CEPOS har foretaget, viser, at 77 pct. af vurderingsankenævnenes sager bliver omgjort i Landsskatteretten,¹² og at de selvsamme vurderingsankenævn i 2012 havde en gennemsnitlig sagsbehandlingstid på over to år:

Tabel over sagsindgangen i vurderingsankenævnene og den gennemsnitlige sagsbehandlingstid						
År	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Sagsindgang	4.671	20.000	10.218	4.329	4.552	5.121
Den gennemsnitlige sagsbehandlingstid	6,3 mdr.	7,6 mdr.	13,1 mdr.	20,6 mdr.	26,6 mdr.	26,6 mdr.

Kilde: CEPOS har foretaget opgørelsen på baggrund af Skatteministeriets Ankecenters årsberetning om vurderingsankenævnenes virksomhed

Med sit lovforslag underminerer regeringen den nye klagestruktur indenfor skatteområdet, som Folketinget - med bred opbakning fra de fleste partier - vedtog i foråret 2013, for at indføre en ordening der forringer borgerne og virksomhedernes retssikkerhed ved at afskære dem muligheden for at få behandlet deres sag i Landsskatteretten. Konsekvensen er, at de boligejere, som allerede har Rigsrevisionens ord for, at deres retssikkerhed er trådt under fode, nu risikerer en flerårig kamp i et alt for langsommeligt vurderingsankenævn, som med en gennemsnitlig sagsbehandlingstid på over to år og en ”fejlprocent” på over 77 pct. allerede har bevist, at de slet ikke er gearret til at kunne håndtere en så stor mængde sager, som latent er på vej.

Det anbefales derfor, at regeringen - også i forhold til de kommende vurderingssager - følger den model, som der allerede har været politisk opbakning til, og hvor det er op til boligejerne selv at bestemme, om de vil klage til vurderingsankenævnene eller Landsskatteretten.

5. Konklusion og anbefalinger

Siden 2003 har SKAT haft en generel viden om, at der var problemer med ejendomsområdet. Og fra 2007 har de haft en specifik viden herom. Derfor burde regeringen principielt have taget det politiske ansvar at yde boligejerne compensation/erstatning fra optimalt 2003 og som minimum fra 2007. Det har regeringen beklageligvist ikke gjort, men har dog - for så vidt angår de private boligejere - givet en række indrømmelser, som giver boligejerne mulighed for at få compensation for de fejlagtige 2011-vurderinger, som Rigsrevisionen afdækkede i sin rapport.

Regeringen har imidlertid fuldt og helt overset erhvervsjendomsområdet. For selvom Rigsrevisionens kritik af dette område strækker sig tilbage til 2010-vurderingerne, har regeringen kun ville åbne op for, at man kan klage over de fejlagtige vurderinger af erhvervsjendommene for 2012. En sådan klage kan i øvrigt først indgives i 2016. Fra et retssikkerhedsmæssigt perspektiv er det naturligvis uholdbart, at relativt nye - men fejlagtige ejendomsvurderinger - skal videreføres helt frem til 2015, uden mulighed for at klage før i 2016. Da det derudover medfører en likviditetsbelastning - navnlig for små- og mellemstore virksomheder - anbefaler CEPOS, at regeringen udvider klage- og kompensationsadgangen i lovforslaget, så den også omfatter de fejlagtige 2012-vurderinger af erhvervsjendommene. Enten ved at indføre en

¹² Jf. CEPOS's notat: ”Skatte- og vurderingsankenævnene bør nedlægges” af den 12. februar 2013

reduktion i de 2012-vurderinger som videreføres i 2014 eller ved at udvide klagefristen for 2012-vurderingerne frem til fx 1. juli 2014.

Hvad angår lovforslagets begrænsning af klagemulighederne til vurderingsankenævnene, er der tale om en ordning, som underminerer den generelle klagestruktur på skatteområdet, og som går direkte imod, hvad der er politisk opbakning til på området som helhed. Dette er naturligvis stærkt retssikkerhedsmæssigt betænkeligt, og CEPOS anbefaler derfor, at proceduren for ændring af de forkerte ejendomsvurderinger følger den model, som der allerede er politisk opbakning til, og som der blev vedtaget med Lov om ændring af skatteforvaltningsloven og forskellige andre love (ny klagestruktur på skatteområdet) i foråret 2013. Lovforslaget bør derfor ændres således, at der er valgfrihed for borgeren imellem vurderingsankenævnene og Landsskatteretten i harmoni med resten af skatteområdet.