



Vurderingsstyrelsen
Nykøbingvej 76
Bygning 45
4990 Sakskøbing

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

21. juni 2025

1. Indledning

I et brev af 3. april 2025 bad ombudsmanden Vurderingsstyrelsen om en udtalelse vedrørende en problemstilling om manglende skattestopværdier og skatteloftsværdier. Problemstillingen var nævnt i styrelsens oversigt over kendte problemstillinger i forbindelse med overgangen til det nye ejendoms-vurderingssystem, som styrelsen sendte til ombudsmanden den 6. februar 2025.

Jeg har modtaget Vurderingsstyrelsens udtalelse af 15. maj 2025.

Efter min gennemgang af udtalelsen beder jeg Vurderingsstyrelsen om en supplerende udtalelse, jf. pkt. 3 nedenfor.

2. Kort om Vurderingsstyrelsens udtalelse af 15. maj 2025

I udtalelsen af 15. maj 2025 har Vurderingsstyrelsen anført bl.a., at det ved beregningen af boligejeres boligskat for 2024 er nødvendigt at kende beskatningsgrundlaget efter de tidligere gældende regler, herunder skattestopværdier og skatteloftsværdier, idet det med indførelsen af de nye boligskatteregler blev bestemt, at ingen boligejere skulle opleve at betale mere i boligskat i 2024, end de skulle have betalt, hvis de tidligere regler var blevet videreført (skatterabatordningen). Hvis disse værdier ikke kendes, kan ejendomsskatte-terne for berørte ejendomme potentielt være ukorrekte.

Vurderingsstyrelsen skønner, at 80 procent af boligejerne med de nye bolig-skatte regler samlet set falder i ejendomsskat, mens 20 procent af boligejerne skal betale mere i boligskat. Styrelsen har videre anført bl.a. følgende:

Dok.nr. 25/01489-12/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

”Det er således skønnet, at 20 procent af boligejerne vil opnå den tværgående skatterabat. En mindre del af denne sidstnævnte gruppe kan være påvirket af udfordringen med manglende skattestopværdier og skatteloftsværdier, hvormed den tværgående rabat ikke beregnes, og de derfor foreløbigt opkræves fuld ejendomsskat efter ejendomsskatteloven, eller ejendomsskatten slet ikke beregnes.

Antallet af ejendomme, der mangler skattestop- og skatteloftsværdier til opgørelse af den foreløbige rabatberegning, er nedjusteret betydeligt fra de oprindeligt antagne 35-45.000 ejerforhold.

Vurderingsstyrelsen kender ikke det præcise tal. Det bedste nuværende skøn er med betydelig usikkerhed, at ca. en tiendedel af det oprindelige estimat fortsat mangler skattestopværdier og/eller skatteloftsværdier i de foreløbige vurderinger, hvilket hindrer en korrekt beregning af den foreløbige rabat på årsopgørelsen 2024 (...).

...

Vurderingsstyrelsen arbejder fortsat på afklaring og analyse af antallet af berørte ejerforhold og har udvidet den eksisterende arbejdsgruppe, der har fokus på identifikation af løsninger, og på hvordan nye og opdaterede skattestopværdier og skatteloftsværdier eventuelt kan implementeres bagudrettet i personskattesystemerne fra årsopgørelsen 2024 og forskudsopgørelsen for 2025, samt fremadrettet.

I relation til den afledte effekt på tillægslån, som blev nævnt i oversigten over kendte problemstillinger, kan det oplyses, at de manglende skattestop- og skatteloftsværdier har den virkning, at der ikke kan beregnes skatterabat og dermed heller ikke tillægslån. Det har derfor ikke været muligt at medtage ejendomme uden disse værdier i tillægslånberegnelsen.”

Om konsekvenserne for de berørte boligejere anfører Vurderingsstyrelsen i sin udtalelse – i et afsnit om manglende skatteloftsværdier i relation til tidligere beregninger af grundskyld – at de berørte boligejere kan ”risikere at få en restskat eller en overskydende skat”, når den endelige 2022-vurdering foreligger.

I forhold til Vurderingsstyrelsens kendskab til ejendomme, hvor der har manglet skattestopværdier og skatteloftsværdier, har styrelsen oplyst bl.a., at styrelsen tidligere har arbejdet med at genoptage ejendomsvurderinger, hvor det var kendt, at der manglede skattestopværdier og skatteloftsværdier fra tidligere vurderinger.

Der blev således ifølge Vurderingsstyrelsen "oprettet opgaver på en lang række ejendomme med identificerede udfordringer vedrørende skattestopværdier og skatteloftsværdier. Der blev imidlertid først sagsbehandlet i sagerne efter offentliggørelsen af de foreløbige vurderinger", og det har derfor ifølge styrelsen "ikke været muligt at få disse nye skattestopværdier og skatteloftsværdier med i de foreløbige vurderinger".

I forhold til vejledningsindsatsen har Vurderingsstyrelsen anført bl.a., at det ikke var muligt at udsøge data på berørte boligejere forud for årsopgørelsen. Ifølge styrelsen kunne boligejerne derfor "ikke informeres om konsekvenserne med brev eller anden direkte kommunikation. I stedet har Vurderingsstyrelsen gennemført en generel informationsindsats (...) suppleret af vejledning til de borgere, der henvender sig". Styrelsen har redegjort nærmere for sin generelle vejledningsindsats. Styrelsen har i den forbindelse omtalt bl.a. styrelsens pressemeddelelser af 13. marts 2025 *Årsopgørelsen er lige på trapperne – for første gang med alle boligskatter* og 14. april 2025 *Her er 5 ting, du skal vide om den samlede boligskat og boligskattelån*.

Vurderingsstyrelsen har endvidere oplyst, at boligejerne vil modtage en ny årsopgørelse for 2024, når styrelsen er i besiddelse af de manglende værdier.

3. Anmodning om en supplerende udtalelse

Som det fremgår ovenfor, har Vurderingsstyrelsen oplyst, at den beskrevne problemstilling indebærer, at ejendomsskatten for nogle boligejeres vedkommende ikke beregnes. Jeg forstår det sådan, at disse boligejere kan risikere at få en restskat, når problemstillingen er løst. Andre boligejere betaler efter min forståelse fuld ejendomsskat uden nogen skatterabat.

Jeg beder Vurderingsstyrelsen om at uddybe de mulige konsekvenser for de berørte boligejere. Jeg beder herunder styrelsen redegøre for, om de berørte boligejere efter styrelsens opfattelse kan opleve konsekvenser i form af f.eks. senere restskat eventuelt med renter påløbet i en periode, hvor ejendomsskatten ikke kan opgøres eller betales, eller i form af, at salg af ejendommen kan besværliggøres som følge af usikkerhed omkring ejendommens vurdering og beskatning mv.

Endvidere forstår jeg umiddelbart Vurderingsstyrelsens udtalelse således, at styrelsen – i hvert fald i forbindelse med et tidligere genoptagelsesarbejde – kunne identificere nogle af de berørte ejendomme og ejere. Jeg beder Vurderingsstyrelsen om at redegøre nærmere for styrelsens overvejelser i forhold til at identificere de konkret berørte boligejere.

I forlængelse heraf beder jeg Vurderingsstyrelsen om – i lyset af styrelsens besvarelse af mine spørgsmål ovenfor om eventuelle konsekvenser for de berørte boligejere – at uddybe styrelsens overvejelser i forhold til styrelsens vejledning til de pågældende om sådanne konsekvenser, herunder med henblik på, at boligejerne kan indrette sig på situationen (også uanset det f.eks. endnu ikke måtte være muligt at foretage en præcis beløbsmæssig opgørelse af ejendomsskatten).

Endelig beder jeg Vurderingsstyrelsen om at redegøre for styrelsens eventuelle overvejelser i forhold til at afhjælpe eventuelle konsekvenser, som de berørte boligejere måtte være påført eller vil blive påført som følge af den beskrevne problemstilling.

Jeg beder om at modtage udtalelsen senest den 1. oktober 2025. Styrelsen bedes i udtalelsen oplyse status – og eventuel tidshorisont – for løsning af problemstillingen, idet jeg umiddelbart forstår det sådan, at tidshorisonten på nuværende tidspunkt ikke er afklaret.

Med venlig hilsen



Christian Britten Lundblad

Kopi til:
Skatteministeriet