

# Sidste chance for genoptagelse af ejendomsvurderingen

20. oktober 2020



Adgangen til at få genoptaget ejendomsvurderinger, som er foretaget efter det gamle vurderingssystem, ophæves med virkning fra den 1. november 2020.

For skatteydere, der i dag er berettiget til at få genoptaget tidligere ejendomsvurderinger, er det derfor ved at være sidste udkald. Indgiver man senest den 31. oktober 2020 en anmodning om genoptagelse, kan der ske genoptagelse efter de nugældende regler. Efter denne dato er adgangen til genoptagelse derimod afskåret.

På grund af de vedvarende problemer med ejendomsvurderingerne, er ejendomsvurderingerne som bekendt fastfrosset. Ejendomsvurderingerne for ejerboliger fra 2011 er derfor foreløbigt videreført til 2020, mens 2012-vurderingen for erhvervsjendomme er videreført til 2021. Dog kan der være foretaget omvurdering som følge af ombygning eller ændringer i planforhold mv.

Så længe ejendomsvurderingerne er fastfrosset, er det ikke muligt at klage over disse. Hidtil har det dog været muligt at anmode om genoptagelse af ejendomsvurderingerne. I dag er det således muligt at få ændret en ejendomsvurdering, hvis vurderingen er foretaget på et fejlagtigt grundlag som følge af fejlagtig eller manglende registrering af ejendommens grundareal, bygningsareal, planforhold eller lignende faktiske forhold. Ved anmodning om genoptagelse mere end ca. tre år tilbage, er det også en

betingelse for genoptagelse, at genoptagelsen vil medføre en ændring i ansættelsen på mere end 20%.

Fra 1. november 2020 afskaffes muligheden for genoptagelse imidlertid generelt, sådan at det herefter hverken er muligt at klage over eller anmode om genoptagelse af ejendomsvurderingerne, herunder af omvurderinger foretaget fra 2013 og frem. Skattemyndighederne vil heller ikke selv kunne tage en tidligere ejendomsvurdering op til revision, bortset fra tilfælde hvor beskatningsgrundlaget for en ejendom er fastsat væsentligt for lavt.

Ændringen i reglerne skyldes, at Skattestyrelsen har store udfordringer med at behandle genoptagelsessager i det gamle, fejlbehæftede vurderingssystem, som derfor i vid udstrækning skal behandles manuelt. Afskaffelsen af adgangen til at få rettet fejl i ejendomsvurderingerne er således begrundet i hensynet til at undgå nye sagspukler hos skattemyndighederne. Ejendomsejere, der anmoder om genoptagelse inden den 31. oktober 2020, vil dog fortsat få behandlet deres sag. Der kan derfor være god grund til nu at gennemgå sine ejendomsvurderinger, herunder ikke mindst ejendomsvurderingen pr. 1. oktober 2019, som vil udgøre grundlaget for ejendomsbeskatningen fra 1. januar 2021. Bliver man først opmærksom på fejl i vurderingen, når man modtager ejendomsskattebilletten i 2021, vil det være for sent at gøre noget ved den.

Blandt andet er der grund til at være opmærksom på, om grundlaget for beregningen af ejendomsværdiskat og grundskyld er sket korrekt. Disse værdier fastsættes som følge af henholdsvis skattestop og skatteloft ved særskilte beregninger ved siden af ansættelsen af ejendomsværdi og grundværdi.

Fristen for anmodningen om genoptagelser kan også være en anledning til at få rettet eventuelle fejl i BBR og andre registrerede oplysninger, som vil blive lagt til grund i forbindelse med de nye ejendomsvurderinger. Er der for eksempel registreret forkerte oplysninger om arealer eller andet, vil dette således ikke bare have betydning for de tidligere vurderinger, men også for de nye vurderinger som forventes udsendt fra 2021 og frem.

Det er ikke tilstrækkeligt til at anmode om genoptagelse af en ejendomsvurdering, at man er uenig i det beløbsmæssige vurderingsskøn, hvis det i øvrigt er foretaget på et korrekt grundlag. Når de nye ejendomsvurderinger udsendes, vil der dog blive mulighed for at påklage både de nye vurderinger og de videreførte vurderinger. Der vil imidlertid kun kunne opnås medhold i en klage over de nye vurderinger, hvis værdiansættelsen ved ejendomsvurderingen afviger fra den korrekte vurdering med mere end 20%.

*Peter Nordentoft skriver hver tirsdag i Morgenavisen Jyllands-Posten om aktuelle skattespørgsmål af betydning for erhvervsejendomsmarkedet.*

<

Skrevet af:

