

Udskriftsdato: mandag den 12. januar 2026

SKR nr 10460 af 21/12/2022 (Gældende)

Ejendomsvurdering – tilbageregning og regulering efter ejendomsvurderingslovens § 38, stk. 2 og 6, og § 43 – fastlæggelse af praksis – styresignal

Ministerium: Skatteministeriet

Journalnummer: 22-0709205

Ejendomsvurdering – tilbageregning og regulering efter ejendomsvurderingslovens § 38, stk. 2 og 6, og § 43 – fastlæggelse af praksis – styresignal

SKM2022. 618. VURDS

1. Baggrund for fastlæggelse af praksis – Vurderingsstyrelsen ønsker med dette styresignal at fastlægge en praksis for anvendelsen af reglerne om tilbageregning og regulering af ejendomsværdien efter ejendomsvurderingslovens § 38, stk. 2 og 6, samt tilbageregning af ejendomsværdien og grundværdien efter ejendomsvurderingslovens § 43.

Reglerne om tilbageregning og regulering af ejendomsværdien er aktualiseret af, at der gælder et skatte-stop for beregningen af ejendomsværdiskat efter ejendomsværdiskatteloven.

Den aktuelle ejendomsvurdering udgør kun grundlaget for betalingen af ejendomsværdiskat i de tilfælde, hvor ejendomsværdien er lavere, end den var ved vurderingen pr. 1. januar 2001 (med et tillæg på 5 pct.) og 1. januar 2002.

Hvis en ejendom eksisterede i 2001 og 2002 og ikke er blevet ændret siden, kender Vurderingsstyrelsen ejendomsværdien i dette niveau, og ejendomsværdiskatten lader sig umiddelbart beregne. Er der derimod tale om en ny ejendom eller en ejendom, hvorpå der er sket ændringer, er der behov for at fastsætte nye ejendomsværdier i 2001- og 2002-niveau.

Fastlæggelsen af praksis udspringer af, at Vurderingsstyrelsen i arbejdet med de nye ejendomsvurderinger har foretaget en nærmere fortolkning af ejendomsvurderingslovens regler om tilbageregning og regulering af ejendomsværdien.

Der er tale om et komplekst regelsæt, hvor nogle af bestemmelserne kan give anledning til tvivl. Denne uklarhed er ikke afklaret i de relevante afsnit i Den Juridiske Vejledning. Det gælder særligt ejendomsvurderingslovens § 38, stk. 6, der vedrører ejendomme, der skal have foretaget en fordeling af ejendomsværdien eller en ansættelse af ejendomsværdien for boligdelen. Det som efter den tidligere gældende vurderingslov er blevet kaldt for ejerboligfordelinger eller ejerboligværdier.

Vurderingsstyrelsen har derfor fundet det hensigtsmæssigt at udsende et styresignal, hvori reglerne præciseres.

2. Det retlige grundlag – Ejendomsvurderingslovens § 38, stk. 1, nr. 1 – Der foretages i følgende tilfælde ved den førstkommande almindelige vurdering eller omvurdering efter § 6 en tilbageregning af ejendomsværdien til 2001-niveau og 2002-niveau.

1) Når en ejendom bliver omfattet af ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 1-10.

Ejendomsvurderingslovens § 38, stk. 2 – Tilbageregning efter stk. 1 foretages efter de indeks, der fastsættes efter §§ 44-48. Tilbageregning efter stk. 1, nr. 1, foretages for ejerboliger omfattet af § 4, stk. 1, nr. 1-5, og ejendomme omfattet af §§ 27, 27 a, 30 eller 35 eller § 37, stk. 1, når der ikke ved den forudgående vurdering foreligger en ejendomsværdi i 2001-niveau og en ejendomsværdi i 2002-niveau.

Ejendomsvurderingslovens § 38, stk. 6 – Der foretages ved den førstkommande almindelige vurdering eller omvurdering efter § 6 en forholdsmæssig regulering af ejendomsværdien i 2001-niveau og 2002-niveau, når ansættelse eller fordeling efter § 35, § 36 eller § 37, stk. 1 eller 2, skal foretages, eller hvor ansættelse eller fordeling efter § 35, § 36 eller § 37, stk. 1 eller 2, skal ændres på grund af en ændring i de

arealmæssige fordelinger, der har dannet grundlag for den ansættelse eller fordeling, der skal ændres, jf. § 6, stk. 1, nr. 11. Er der ikke foretaget en ansættelse eller fordeling af ejendomsværdien i 2001-niveau og 2002-niveau, foretages der en forholdsmæssig ansættelse eller fordeling i ejendomsværdien i 2001-niveau og 2002-niveau svarende til ansættelsen eller fordelingen efter § 35, § 36 eller § 37, stk. 1 eller 2. Er der foretaget en ansættelse eller fordeling af ejendomsværdien i 2001-niveau og 2002-niveau, foretages en forholdsmæssig regulering af ansættelsen eller fordelingen i 2001-niveau og 2002-niveau ud fra ændringen i det registrerede boligareal, der har dannet grundlag for ansættelsen eller fordelingen.

Ejendomsvurderingslovens § 39—Er der i forbindelse med den vurdering, hvor ejendomsværdien skal tilbageregnes efter § 38, stk. 1, foretaget en ansættelse eller fordeling af ejendomsværdien efter §§ 35-37, foretages tilbageregningen alene for den del eller de dele af ejendomsværdien, der kan henføres til den del af ejendommen, der anvendes til boligformål.

Ejendomsvurderingslovens § 43—Er den ene eller begge ejendomsværdier, der anvendes for beregningen af ejendomsværdiskat efter ejendomsværdiskattelovens § 4 a, stk. 1, nr. 2 og 3, som følge af særlige omstændigheder ansat væsentligt for lavt, foretages ved den næstkommende almindelige vurdering eller omvurdering efter § 6 en tilbageregning efter § 38, stk. 1.

Stk. 2. Er grundværdien, der danner grundlag for beregningen efter § 1, stk. 2, nr. 2, i lov om kommunal ejendomsskat, som følge af særlige omstændigheder ansat væsentligt for lavt, foretages ved den næstkommende almindelige vurdering eller omvurdering efter § 6 en tilbageregning efter § 40, stk. 1. —

3. Praksis

3.1. Tilbageregning af ejendomsværdien for ejendomme, der bliver omfattet af ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 1-10—Ifølge ejendomsvurderingslovens § 38, stk. 1, nr. 1, skal der foretages tilbageregning af ejendomsværdien til 2001- og 2002-niveau, når en ejendom bliver omfattet af ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 1-10.

Ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 1-10, opregner de ejendomme, der er omfattet af ejendomsværdibeskatningen. Det er nærmere defineret i ejendomsvurderingslovens § 38, stk. 2, hvornår der skal foretages tilbageregning efter stk. 1, nr. 1. Det følger af ejendomsvurderingslovens § 38, stk. 2, 2. pkt., at tilbageregning efter stk. 1, nr. 1, foretages for ejerboliger omfattet af § 4, stk. 1, nr. 1-5, og ejendomme omfattet af §§ 27, 27 a, 30 eller 35 eller § 37, stk. 1, når der ikke ved den forudgående vurdering foreligger en ejendomsværdi i 2001-niveau og en ejendomsværdi i 2002-niveau. Dette er også beskrevet i Den Juridiske Vejledning 2022-2, afsnit H. A. 7.2.

Vurderingsstyrelsen ønsker at præcisere rækkevidden af ejendomsvurderingslovens § 38, stk. 2, 2. pkt. Det afgørende for, om der skal foretages en tilbageregning efter ejendomsvurderingslovens § 38, stk. 1, nr. 1, er, om der for ejendommen i forvejen foreligger en ejendomsværdi i 2001- og 2002-niveau.

Vurderingsstyrelsen behøver ifølge ejendomsvurderingsloven § 38, stk. 2, 2. pkt., ikke tage stilling til, om en ejendom er blevet omfattet af ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 1-10, siden seneste vurdering, men kan nøjes med at konstatere, at der er tale om en ejendom, der typemæssigt er omfattet af ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 1-10, og at der for denne ejendom ikke findes en ejendomsværdi i 2001- og 2002-niveau, jf. ejendomsværdiskattelovens § 4 a, stk. 1, nr. 2 og 3.

Hvis der er en eksisterende ejendomsværdi i 2001- og 2002-niveau, vil der være en formodning for, at ejendommen i forvejen er omfattet af ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 1-10, hvorfor ejendomsvurderingslovens § 38, stk. 1, nr. 1, som udgangspunkt ikke vil kunne anvendes til tilbageregning af ejendomsværdien.

Der vil omvendt kunne foretages tilbageregning efter ejendomsvurderingslovens § 38, stk. 1, nr. 1, hvis der for en ejendom ikke foreligger ejendomsværdier i 2001- og 2002-niveau. Dette gælder uanset om de ikke-eksisterende ejendomsværdier i 2001- og 2002-niveau måtte skyldes fejl i tidligere vurderinger eller at ejendommen ikke tidligere har været omfattet af ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 1-10.

Det er væsentligt at fremhæve, at Vurderingsstyrelsen ikke ved anvendelsen af ejendomsvurderingslovens § 38, stk. 1, nr. 1, tager stilling til, om ejeren af ejendommen reelt skal ejendomsværdibeskattes af de værdier, der ansættes ved tilbageregningen. Det følger af lovbemærkningerne, at ejendomsvurderingslovens § 38, stk. 2, 2. pkt., er skattemæssig neutral. De værdier, der fastsættes ved tilbageregningen efter ejendomsvurderingslovens § 38, stk. 1, nr. 1, vil derfor alene blive anvendt til beregning af ejendomsværdiskatten, såfremt der er skattepligt.

Ejendomme som skal have foretaget en ansættelse eller fordeling af ejendomsværdien—For ejendomme, der skal have foretaget en fordeling eller ejendomsværdi for boligdelen efter reglerne i ejendomsvurderingslovens §§ 35-37, bestemmer ejendomsvurderingslovens § 39, hvordan tilbageregningen foretages. Når der skal foretages tilbageregning af ejendomsværdien for en ejendom, der er omfattet af ejendomsvurderingslovens §§ 35-37, vil der alene skulle foretages en tilbageregning af selve fordelingen eller ejendomsværdien for boligdelen, og ikke en tilbageregning af ejendommens samlede ejendomsværdi.

For ejendomme, omfattet af ejendomsvurderingslovens §§ 35-37, er der alene grundlag for at foretage en tilbageregning efter ejendomsvurderingslovens § 38, stk. 1, nr. 1, hvis der ikke foreligger en 2001- og 2002-værdi. Hvis der er en eksisterende ejendomsværdi i 2001- og 2002-niveau, og det alene er en fordeling eller en ejendomsværdi for boligdelen, der ikke foreligger i 2001- og 2002-niveau, er det i stedet ejendomsvurderingslovens § 38, stk. 6, der finder anvendelse. Der henvises i den forbindelse til styresignalet afsnit 3.2.

3.2. Regulering af ejendomsværdien, hvis der foretages en fordeling eller ansættelse, eller hvis fordeling eller ansættelse skal ændres—Det er ikke alle ændringer på en ejendom, som medfører, at der skal foretages en tilbageregning af ejendomsværdien til 2001- og 2002-niveau. Nogle ændringer udløser i stedet, at der skal ske en forholdsmæssig regulering af de eksisterende værdier i 2001- og 2002-niveau ud fra ændringen i det registrerede boligareal.

Der er hjemmel til forholdsmæssig regulering for en ejendom, når der skal foretages en fordeling af ejendomsværdien (f.eks. en ejerbolig med to selvstændige boligenheder) eller ansættelse af ejendomsværdien for boligdelen (relevant for ejendomme med blandet benyttelse), jf. ejendomsvurderingslovens § 38, stk. 6. Det samme gør sig gældende, når en sådan fordeling eller ejendomsværdi for boligdelen skal ændres på grund af en ændring i de registrerede arealer, der har dannet grundlag for fordelingen.

Ordlyden i ejendomsvurderingslovens § 38, stk. 6, giver imidlertid anledning til tvivl på flere punkter:

1) Bestemmelsen giver ifølge 1. pkt. hjemmel til forholdsmæssig regulering af ejendomsværdien i 2001- og 2002-niveau, selvom det følger af bestemmelsens 2. og 3. pkt., at det er selve fordelingen eller ansættelsen af ejendomsværdien for boligdelen i 2001- og 2002-niveau, der er genstand for regulering.

2) Det fremgår rimelig klart, at en ændring i de arealer, der ligger til grund for en allerede foretaget fordeling efter ejendomsvurderingsloven, giver anledning til regulering af skattestopværdierne. —Formuleringen i 1. pkt. "når ansættelse eller fordeling efter § 35, § 36 eller § 37, stk. 1 eller 2, skal foretages", rejser dog det spørgsmål, om der er hjemmel til fastsættelse af nye skattestopværdier alene på det grundlag, at der ikke tidligere er foretaget en fordeling efter reglerne i ejendomsvurderingsloven.

Uanset om en ejendom måtte have en fordeling af ejendomsværdien eller ej efter den gamle vurderingslov, vil der selvsagt ikke være foretaget en fordeling eller ejendomsværdi for boligdelen efter ejendomsvurderingslovens §§ 35-37, før ejendommen vurderes første gang efter den nye ejendomsvurderingslov.

3) Herudover vedrører ejendomsvurderingslovens § 38, stk. 6, 2. pkt., forholdsmæssig foretagelse af en fordeling eller ejendomsværdi for boligdelen i 2001- og 2002-niveau. Hvis der ikke er foretaget en fordeling eller ejendomsværdi for boligdelen i 2001- og 2002-niveau, skal der foretages en værdi i 2001- og 2002-niveau, der forholdsmæssigt svarer til fordelingen eller ejendomsværdien for boligdelen efter §§ 35-37. Det er dog uklart, hvornår der er grundlag for at foretage en sådan forholdsmæssig fordeling eller ejendomsværdi for boligdelen i 2001- og 2002-niveau.

Vurderingsstyrelsen ønsker derfor at præcisere indholdet af ejendomsvurderingslovens § 38, stk. 6, samt fastlægge en praksis for anvendelsen af bestemmelsen. —

Alene hjemmel til regulering/foretagelse af fordelingen af ejendomsværdien eller ansættelsen af ejendomsværdien for boligdelen i 2001- og 2002-niveau—Vurderingsstyrelsen ønsker at præcisere, at der efter ejendomsvurderingslovens § 38, stk. 6, ikke foretages regulering af ejendomsværdien i 2001- og 2002-niveau.

For ejendomme der har eller skal have foretaget en fordeling af ejendomsværdien i den aktuelle vurdering, giver § 38, stk. 6, alene hjemmel til enten at foretage selve fordelingen af ejendomsværdien i 2001- og 2002-niveau eller til at regulere fordelingen af ejendomsværdien i 2001- og 2002-niveau forholdsmæssigt.

Ejendomme med blandet benyttelse skal efter ejendomsvurderingsloven ikke længere have ansat en samlet ejendomsværdi, men får alene ansat en ejendomsværdi for boligdelen, jf. ejendomsvurderingslovens §§ 35, stk. 1, og 37, stk. 1. For disse ejendomme vedkommende giver ejendomsvurderingslovens § 38, stk. 6, hjemmel til at ansætte en ejendomsværdi for boligdelen i 2001- og 2002-niveau eller til at regulere en sådan ansættelse. For blandet benyttede ejendomme er værdien af den samlede ejendom i 2001- og 2002-niveau ikke længere relevant, da der netop ikke skal foretages en fordeling af ejendomsværdien i 2001- og 2002-niveau.

Skattestopberegning når ejendomsvurderingslovens §§ 35-37 anvendes første gang—Vurderingsstyrelsen ønsker endvidere at præcisere, at ejendomsvurderingslovens § 38, stk. 6, som udgangspunkt skal anvendes, når en ejendom første gang skal have foretaget en fordeling eller ejendomsværdi for boligdelen efter reglerne i ejendomsvurderingslovens §§ 35-37. Dette gælder også, selvom ejendommen i forvejen måtte have en fordeling af ejendomsværdien efter den tidligere vurderingslov.

Betingelsen for at kunne anvende ejendomsvurderingslovens § 38, stk. 6, er identisk med ordlyden i ejendomsvurderingslovens § 6, stk. 1, nr. 11, som omhandler, hvornår der er grundlag for at foretage en omvurdering. Det følger af lovbemærkninger til ejendomsvurderingslovens § 6, stk. 1, nr. 11, at der vil skulle ske omvurdering i året efter den almindelige vurdering i alle tilfælde, hvor der er behov for første gang at foretage en fordeling efter ejendomsvurderingsloven, uanset hvilken af bestemmelserne i §§ 35-37, der hjemler at fordelingen foretages. Noget tilsvarende må derfor gøre sig gældende for anvendelsen af ejendomsvurderingslovens § 38, stk. 6.

Selvom der som udgangspunkt er hjemmel til at anvende ejendomsvurderingsloven § 38, stk. 6, i forbindelse med at en ejendom første gang får foretaget en fordeling eller ansættelse af ejendomsværdien efter reglerne i ejendomsvurderingslovens §§ 35-37, vil Vurderingsstyrelsen dog tage højde for nuværende fordelinger af ejendomsværdien i 2001- og 2002-niveau, der måtte være foretaget efter den gamle vurderingslov.

Vurderingsstyrelsen indfortolker således den begrænsning, at ejendomsvurderingsloven § 38, stk. 6, ikke skal anvendes for ejendomme, som i forvejen har en fyldestgørende fordeling af ejendomsværdien i 2001- og 2002-niveau, og hvor der ikke er sket ændringer siden seneste vurdering, der udløser et behov for at fastsætte nye 2001- og 2002-værdier (skattestopværdier).

Reglerne om tilbageregning og regulering af ejendomsværdien har nær sammenhæng med ejendomsværdiskattestoppet i ejendomsværdiskattelovens § 4 a, stk. 1, nr. 2 og 3. Formålet med ejendomsværdiskattestoppet er at give boligejerne sikkerhed for beregningsgrundlaget for ejendomsværdiskatten, og dermed ejendomsværdiskattens størrelse.

Hvis en ejendom i forvejen har et fyldestgørende beskatningsgrundlag i form af en fordeling af ejendomsværdien i 2001- og 2002-niveau, og såfremt ejendommen er uændret siden seneste vurdering, skal ejeren altså fastholdes i de oprindelige værdier, også selvom ejendommen vurderes efter en ny lov. Selvom reglerne i ejendomsvurderingsloven og den gamle vurderingslov ikke er helt identiske i ordlyd og form, vil den del af ejendommen, som udgør boligdelen være den samme efter begge regelsæt, hvorfor ejerne bør fastholdes i de nuværende skattestopværdier, hvis der er foretaget en tilsvarende fordeling af ejendomsværdien efter vurderingsloven i 2001- og 2002-niveau.

Der er ikke samme hensyn at tage for de ejendomme, der ikke i forvejen har en fordeling af ejendomsværdien i 2001- og 2002-niveau, hvad enten det skyldes, at der først er hjemmel til at foretage en fordeling af ejendomsværdien efter reglerne i ejendomsvurderingsloven eller at fordelingen ikke er blevet foretaget grundet fejl i tidligere vurderinger.

At der først er hjemmel til at foretage en fordeling af ejendomsværdien efter ejendomsvurderingsloven kan eksempelvis skyldes, at der efter ejendomsvurderingslovens §§ 35-37 ikke gælder et rådighedskrav. Efter de gamle regler var der nogle af fordelingerne, som først skulle foretages, hvis ejendommen var til ejerens rådighed.

Der vil heller ikke være samme hensyn at tage for ejendomme, hvor fordelingen eller ejendomsværdien for boligdelen efter den nye lov ikke er sammenlignelig med fordelingen af ejendomsværdien i 2001- og 2002-niveau efter den gamle vurderingslov. Det vil eksempelvis være tilfældet, hvis der ikke er tale om samme type fordeling efter de to regelsæt.

For at opsummere, vil Vurderingsstyrelsen altså anvende ejendomsvurderingslovens § 38, stk. 6, i forbindelse med, at en ejendom første gang får foretaget en fordeling eller ansættelse af ejendomsværdien efter reglerne i ejendomsvurderingslovens §§ 35-37, medmindre ejendommen i forvejen har en fyldestgørende fordeling af ejendomsværdien i 2001- og 2002-niveau, og hvor der ikke er sket ændringer siden seneste vurdering, der udløser et behov for at fastsætte nye 2001- og 2002-værdier.

Forholdsmæssig regulering eller forholdsmæssig foretagelse—Vurderingsstyrelsen ønsker også at præcisere, hvornår der skal foretages en forholdsmæssig regulering af 2001- og 2002-værdierne, samt hvornår der skal foretages en forholdsmæssig fordeling eller ejendomsværdi for boligdelen i 2001- og 2002-niveau.

En forholdsmæssig regulering af fordelingen eller ejendomsværdien for boligdelen i 2001- og 2002-niveau kræver først og fremmest, at der i forvejen er foretaget en fordeling eller ejendomsværdi for boligdelen i 2001- og 2002-niveau. Derudover skal der siden seneste vurdering være sket en ændring i de registrerede arealer, der har dannet grundlag for fordelingen eller ejendomsværdien for boligdelen. Der skal således være en ændring at regulere ud fra. For blandet benyttede ejendomme hvor der alene skal ansættes en ejendomsværdi for boligdelen, vil en ændring af ejendommens erhvervsarealer således ikke

føre til, at der skal ske en forholdsmæssig regulering efter ejendomsvurderingslovens § 38, stk. 6, da boligens værdi vil være uændret.

Eksempel på forholdsmæssig regulering:—En ejendom med to selvstændige boligenheder (tofamiliehus) er tidligere blevet vurderet med et samlet boligareal på 100 m². Ejendomsværdien i 2001- og 2002-niveau på 1.000.000 kr. er blevet fordelt med 500.000 kr. til hver boligenhed. Der er siden seneste vurdering sket tilbygning på ejendommen, hvor arealet for boligenhed A er udvidet med 50 nye m². Der skal derfor ske en forholdsmæssig regulering af fordelingen i 2001- og 2002-niveau for boligenhed A svarende til ændringen i boligarealet. Med en fordobling af arealet for boligenhed A vil dennes fordeling af ejendomsværdien i 2001- og 2002-niveau skulle stige til 1.000.000 kr., mens fordelingen for boligenhed B vil være uændret på de 500.000 kr.

Hvis der ikke er grundlag for at foretage en forholdsmæssig regulering, skal der i stedet foretages en forholdsmæssig fordeling eller ejendomsværdi for boligdelen i 2001- og 2002-niveau, der forholdsmæssigt svarer til den fordeling eller ejendomsværdi for boligdelen, der er foretaget efter ejendomsvurderingsloven §§ 35-37. Det vil som allerede nævnt være tilfældet i forbindelse med, at en ejendom første gang vurderes med en fordeling eller ejendomsværdi for boligdelen efter reglerne i ejendomsvurderingslovens §§ 35-37, såfremt der ikke i forvejen er en fyldestgørende fordeling eller ejendomsværdi for boligdelen i 2001- og 2002-niveau.

Eksempel på forholdsmæssig foretagelse efter EVL § 38, stk. 6:—En ejendom med to selvstændige boligenheder (tofamiliehus) har en ejendomsværdi i 2001- og 2002-niveau på 1.000.000 kr. Ejendommen har ikke tidligere haft en fordeling af ejendomsværdien på de to selvstændige boligenheder. Ejendommen får ved vurderingen pr. 1. januar 2020 ansat en ejendomsværdi på 2.000.000 kr., og der foretages samtidig en fordeling af ejendomsværdien efter EVL § 35, stk. 2. Her bliver 80 % af ejendomsværdien fordelt til boligenhed A, og 20 % til boligenhed B. Da ejendommen ikke tidligere har haft en fordeling af ejendomsværdien i 2001- og 2002-niveau, skal der foretages en forholdsmæssig fordeling af ejendomsværdien i 2001- og 2002-niveau. Ejendomsværdien i 2001- og 2002-niveau på 1.000.000 kr. fordeles derfor med 80 % til boligenhed A, og 20 % til boligenhed B, dvs. 800.000 kr. til A og 200.000 kr. til B. Ejendommens samlede ejendomsværdi i 2001- og 2002-niveau forbliver uændret.

3.3. Tilbageregning, hvis ejendomsværdien eller grundværdien som følge af særlige omstændigheder er ansat for lavt—Hvis den ene eller begge af de ejendomsværdier, der anvendes til beregningen af ejendomsværdiskat efter ejendomsværdiskattelovens § 4 a, stk. 1, nr. 2 og 3 (skattestopværdierne), som følge af særlige omstændigheder er ansat væsentligt for lavt, kan der foretages tilbageregning af ejendomsværdien, jf. ejendomsvurderingslovens § 43, stk. 1.

Det samme gør sig gældende for grundværdien. Hvis den grundværdi, der danner grundlag for beregningen af grundskatteløftet, som følge af særlige omstændigheder er ansat væsentligt for lavt, har Vurderingsstyrelsen mulighed for at foretage en tilbageregning af grundværdien, jf. ejendomsvurderingslovens § 43, stk. 2.

Ejendomsvurderingslovens § 43, stk. 1, omhandler efter ordlyden kun tilbageregning af ejendomsværdien til 2001- og 2002-niveau. Vurderingsstyrelsen ønsker med dette styresignal at præcisere, at Vurderingsstyrelsen også anser sig berettiget til at anvende ejendomsvurderingslovens § 43, stk. 1, til tilbageregning af en fordeling eller ejendomsværdi for boligdelen efter ejendomsvurderingslovens §§ 35-37, hvis den fordeling af ejendomsværdien i 2001- og 2002-niveau, der anvendes til beregningen af ejendomsværdiskat som følge af særlige omstændigheder er væsentligt for lav.

Dette skyldes, at der i ejendomsvurderingslovens § 43, stk. 1, henvises direkte til de værdier, der anvendes til beregningen af ejendomsværdiskat efter ejendomsværdiskattelovens § 4 a, stk. 1, nr. 2 og

3. Det er imidlertid kun den del af ejendomsværdien, der kan henføres til boligen, der medregnes i beregningsgrundlaget for ejendomsværdiskatten, jf. ejendomsværdiskattelovens § 4 a, stk. 4.

For ejendomme med fordeling af ejendomsværdien samt ejendomme, hvor der er ansat en ejendomsværdi for boligdelen, vil det altså kun være selve fordelingen eller ejendomsværdien for boligdelen, som indgår i beregningsgrundlaget efter ejendomsværdiskattelovens § 4 a, stk. 1, nr. 2. og 3.

Når ejendomsvurderingslovens § 43, stk. 1, anvendes til at tilbageregne en fordeling eller ejendomsværdien for boligdelen efter ejendomsvurderingslovens §§ 35-37, sker dette i samspil med ejendomsvurderingslovens § 39. Det følger af denne bestemmelse, at det alene er selve fordelingen eller ejendomsværdien for boligdelen, der skal tilbageregnes til 2001- og 2002-niveau. —

Manglende værdier—Vurderingsstyrelsen ønsker endvidere at præcisere betingelsen om væsentligt for lave værdier i ejendomsvurderingslovens § 43. Vurderingsstyrelsen fortolker ejendomsvurderingslovens § 43 således, at manglende værdier også opfylder betingelsen om, at værdierne skal være ansat "væsentligt for lavt".

Ejendomsvurderingslovens § 43 blev indført samtidig med skatteforvaltningslovens § 33 b, som afskærer genoptagelse af de vurderinger, der er foretaget i det gamle vurderingssystem. Ejendomsvurderingslovens § 43 skal sikre, at det fortsat vil være muligt for Vurderingsstyrelsen i helt særlige tilfælde at korrigere fejlramte ansættelser, der hidrører fra de vurderinger, der ikke længere kan genoptages. Formålet med bestemmelsen har således været, at det fortsat skal være muligt at rette op på beskatningsgrundlagene for de ejendomme, hvor ejerne på grund af fejl i de gamle vurderinger betaler meget lidt i ejendomsværdiskat eller grundskyld.

Selvom ejendomsvurderingslovens § 43 kun nævner væsentligt for lave ansættelser, anser Vurderingsstyrelsen også manglende værdier for at være en del af anvendelsesområdet. Ejendomsvurderingslovens § 43 er som beskrevet målrettet "de værste tilfælde", hvilket er baggrunden for, at Vurderingsstyrelsen også anser manglende værdier for omfattet af bestemmelsen. Manglende skattestopværdier eller et manglende grundskatteloft er alt andet lige det lavest mulige i denne sammenhæng.

Anvendelsen af ejendomsvurderingsloven § 43 forudsætter dog, at de øvrige betingelser er opfyldt. Der skal altså stadig være tale om, at skattestopværdierne eller grundskatteloftet er væsentligt for lavt eller manglende som følge af særlige omstændigheder. Derudover finder bestemmelsen kun anvendelse for ejendomme, hvor der reelt er skattepligt, modsat ejendomsvurderingslovens § 38, stk. 2, 2. pkt., der giver hjemmel til tilbageregning af ejendomsværdien, uanset om ejeren af ejendommen skal betale ejendomsværdiskat eller ej.

Hjemlen til at tilbageregne ejendomsværdien til 2001- og 2002-niveau efter ejendomsvurderingslovens § 38, stk. 1, nr. 1, jf. stk. 2, når der konstateres manglende ejendomsværdier i 2001- og 2002-niveau, samt muligheden for at foretage en manglende fordeling eller ejendomsværdi for boligdelen i 2001- og 2002-niveau efter ejendomsvurderingslovens § 38, stk. 6, betyder dog, at ejendomsvurderingslovens § 43, stk. 1, har fået et mere begrænset anvendelsesområde. Selvom der kan være hjemmel til tilbageregning af ejendomsværdien efter begge regelsæt, er det dog værd at bemærke, at ejendomsvurderingslovens § 38, stk. 2, 2. pkt., er blevet indført med et andet sigte end ejendomsvurderingslovens § 43, stk. 1. Ejendomsvurderingslovens § 38, stk. 2, 2. pkt. er indført for at tage højde for, at Skatteforvaltningen ikke i alle tilfælde på baggrund af de registrerede oplysninger kan fastslå, hvorvidt en ejendom er ejendomsværdiskattepligtig efter ejendomsværdiskatteloven, hvorfor det kan være vanskeligt at identificere, om en ejendom er blevet omfattet af ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 1-10. —

4. Gyldighed—Dette styresignal indeholder en præcisering af gældende praksis. Styresignalet har virkning fra dets offentliggørelse på skat.dk. Indholdet af styresignalet vil blive indarbejdet i Den Juridiske Vejledning 2023-1, afsnit H. A. 7.2 og H. A. 7.6, hvorefter styresignalet ophæves.

Vurderingsstyrelsen, den 21. december 2022