
Ejendomsskatte- grundlaget

Rasmus Bisgaard Larsen

1 Indledning

Beskatningen af ejerboliger er faldet markant siden begyndelsen af 00'erne, især som følge af boligskattestoppet. Desuden er kritikken af boligbeskatningen taget til efter Rigsrevisionens fremlagde sin beretning om de offentlige ejendomsvurderinger. I dette notat ses nærmere på, hvor mange der egentlig har betalt boligskatter med udgangspunkt i de offentlige vurderinger siden starten af 00'erne. Analysen omfatter alle "almindelige" boliger, der er opført før år 2000 (stue-, parcel-, række-, kæde- og dobbelthuse og ejerlejligheder). Desuden ses nærmere på dele af Rigsrevisionens kritik af de offentlige vurderinger. De centrale konklusioner er følgende:

- Det er meget få boligejere (ca. 6 pct.), der betaler ejendomsværdiskat med udgangspunkt i den offentlige vurdering af ejendomsværdien. Andelen har været meget lav siden 2004. Det afspejler, at ejendomsværdiskattestoppet har afkoblet ejendomsværdiskatten fra værdien af ejerboligerne. En fortsættelse af ejendomsværdiskattestoppet vil gradvist og langsomt indebære en udfasning af ejendomsværdibeskatningen.
- Det skattegrundlag, der betales ejendomsværdiskat af, lå i gennemsnit ca. 30 pct. under den offentlige vurdering i 2011 og 2012, for de boliger der indgår i analysen. Der er desuden store forskelle på ejendomsværdibeskatningen både inden for kommuner og på tværs af kommuner. I København og Frederiksberg ligger skattegrundlaget eksempelvis under 48 pct. af den offentlige vurdering for ca. 25 pct. af boligerne. I Sønderjylland udgør skattegrundlaget omvendt over 95 pct. af den offentlige vurdering for en ligeså stor del boligerne. Det er de boligejere, der har fået den største boligformuegevinst igennem 0'erne, som også har fået den største skattebesparelse i kraft af ejendomsværdiskattestoppet.
- I årene 2007-2010 var der stort set heller ingen, der betalte grundskyld med udgangspunkt i den offentlige vurdering af grundværdierne. Det skyldes stigningsbegrænsningsreglen, som siden 2003 har sat en grænse for, hvor meget skattegrundlaget (og dermed grundskylden) kunne stige årligt, men også at grundskylden beregnes med afsæt i grundværdien to år før indkomståret. I 2012 er den andel af boligerne, der betaler grundskyld af den offentlige vurdering steget til godt 20 pct., og andelen må ventes at stige yderligere de kommende år.
- Skattegrundlaget for grundskylden var i gennemsnit ca. 40 pct. under den offentlige vurdering af grundenes værdi i 2009-2010, for de boliger som indgår i analysen. Siden er grundlaget steget, men i 2012 var grundlaget fortsat i gennemsnit ca. 20 pct. under den offentlige vurdering.
- Hertil kommer, at de offentlige vurderinger af ejendomme og grunde i gennemsnit har været lavere end den værdi, som boligerne rent faktisk har vist sig at blive solgt til. SKAT anlægger således et forsigtigt skøn, når de fastlægger den offentlige vurdering af boliger og grunde. Det betyder, at beskatningen og skatteprovenuet bliver mindre end det ville have været med et mere neutralt skøn for værdien af boligerne.

- Når SKAT anlægger et forsigtigt skøn er det for at sikre, at vurderingen af den enkelte bolig ikke i for mange tilfælde overstiger "værdien i handel og vandel", idet vurderingerne er forbundet med usikkerhed. Det er således ikke muligt at foretage særligt præcise skøn for, hvad en ejendom måtte indbringe ved et salg på markedsvilkår – nogle skøn vil uvægerligt ramme for højt, andre for lavt.
- Rigsrevisionen har kritiseret præcisionen i SKATs vurderinger, uden at sætte særlige retningslinjer for, hvor præcise disse skøn bør være. Hvis man stiller strenge krav om, hvor mange boliger, der må gives en vurdering, som overstiger 'værdien i handel og vandel', kan SKAT imidlertid blive tvunget til at foretage endnu mere forsigtige skøn. Det vil medføre et yderligere nedadgående pres på boligbeskatningen, navnlig grundskylden, og vil indebære, at mange boligejere kommer til at betale mindre i skat end det, som loven egentlig sigter efter.
- Der er nedsat et ekspertudvalg, som skal fremlægge forslag om et nyt ejendoms-vurderingssystem inden sommerferien. Forslaget må ikke indebære et fald i boligskatteprovenuet. Det kan imidlertid blive svært, hvis udvalget lægger rigsrevisionens fortolkning af reglerne til grund.
- Boliger og ejendomme anses normalt for at være en god (mindre forvridende) skattekilde sammenlignet med andre skattebaser. Den måde beskatningen i praksis er indrettet på i dag er imidlertid ikke hensigtsmæssig. Som følge af især ejendoms-værdiskattestoppet er beskatningen helt tilfældig alt efter hvor man bor i landet. Ejendomsværdiskattestoppet betyder også, at beskatningen ikke virker stabiliserende på boligpriserne, hvilket ellers ville have dæmpet boligboblen i 0'erne og dermed finanskrisens negative effekter på beskæftigelsen. Ejendomsværdiskatten er ikke knyttet til den faktiske værdi af boligen eller de kapitalgevinster man opnår på sin bolig, og hænger ikke sammen med beskatningen af afkastet på andre formueplaceringer. Desuden virker grundskylden med en uheldig forsinkelse. Den grundskyld, man skulle betale, steg fx ikke særligt da grundværdierne steg kraftigt i 00'erne, men først efter lavkonjunkturen slog igennem.

2 Hvor mange boliger beskattes af den offentlige vurdering

I dette afsnit er det forsøgt at opgøre hvor mange boliger, som beskattes med udgangspunkt i den offentlige vurdering af grundværdier og ejendomsværdier. Analysen omfatter alle "almindelige" boliger, der er opført før år 2000 (stue-, parcel-, række-, kæde- og dobbelthuse og ejerlejligheder), og opgørelsen er foretaget fra 2002 og frem. Der ses både på grundlaget for betaling af grundskyld og ejendomsværdiskat.

Analysen skal dermed ses i forlængelse af Rigsrevisionens "Beretning til Statsrevisorerne om den offentlige ejendomsvurdering" fra 2013. Her beregnes alene andelen af parcelhusejere, der betalte grundskyld ud fra den offentlige vurdering af grundværdien, og kun for 2012. Grundlaget for ejendomsværdiskatten og for tidligere år indgik ikke. I beretningen er der derfor ikke grundlag for at vurdere, hvor mange, der har betalt grundskyld og ejendomsværdiskat med udgangspunkt i den offentlige vurdering i årene før 2012. Beregningerne er kort beskrevet i boks 1.

Boks 1 **Kort om beregningen**

Beregningerne er baseret på registerdata fra Danmarks Statistik og de gældende regler om ejendomsværdiskat og kommunal ejendomsskat (grundskyld). Beregningerne omfatter alle ejendomme i registrene, som er bygget før 2000 og ejet af privatpersoner. For at sikre, at ejendommene er ejerboliger, skal de yderligere være klassificeret som beboelsesejendom, ejerlejlighed (etageejendom), ejerlejlighed (enfamiliehus, dobbelthus, to-/trefamilieshus) eller ejerlejlighed (rækkehus) i ESR-registret samt være klassificeret som stuehus, parcelhus, række-, kæde- og dobbelthus eller etagebolig i BBR-registret. Boliger på Ærø er ikke inkluderet i beregningerne.

Antallet af ejerboliger, som er påvirket af ejendomsværdiskattestoppet beregnes ved at sammenligne vurderingen i et givet år med ejendomsvurderingen fra 2001 skaleret med 1,05 og ejendomsvurderingen fra 2002. Hvis den aktuelle ejendomsvurdering er den laveste af disse tre værdier, beskattes ejendommen af den aktuelle vurdering.

Antallet af ejerboliger, der er påvirket af stigningsbegrænsningsreglen for grundskylden, beregnes ved at sammenligne grundvurderingen med fradrag for forbedringer og den afgiftspligtige grundvurdering. Hvis grundvurdering fratrukket fradrag ikke er lig den afgiftspligtige grundvurdering, så er ejendommen påvirket af stigningsbegrænsningsreglen. I 2004 mangler datagrundlaget for beregningerne. Dette skyldes, at vurderingsterminen blev ændret fra 1. januar til 1. oktober i 2003, og registrene ikke indeholder ejendomsvurderingerne fra 1. oktober 2003, som er grundlaget for grundskyldsbetalingerne i 2004.

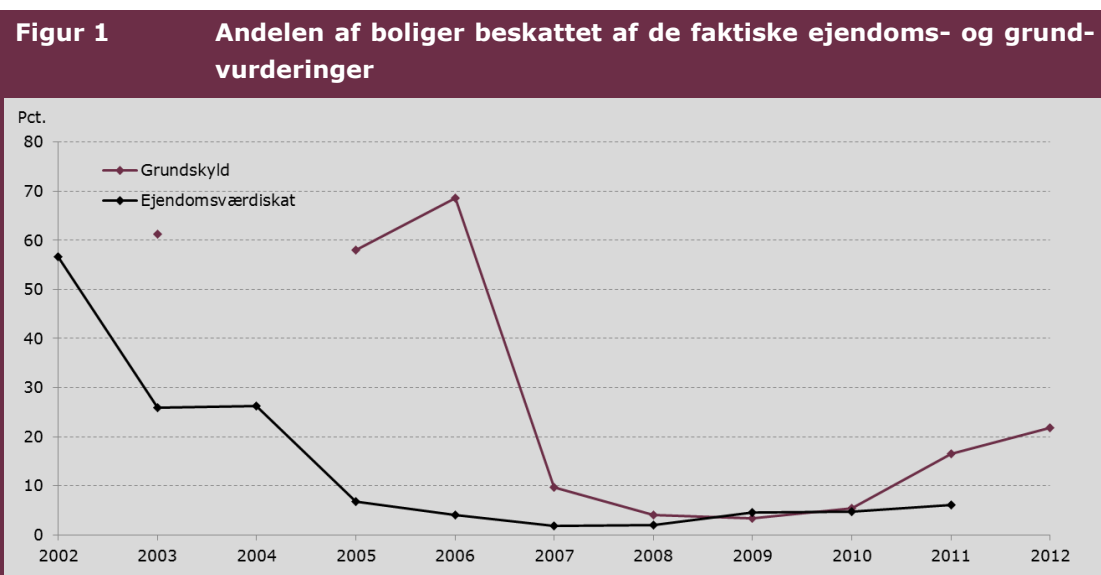
2.1 Betaling af grundskyld

Grundskyld er en skat på jord, der i dag udskrives og opkræves af den enkelte kommune. Grundskylden opkræves med udgangspunkt i den afgiftspligtige grundværdi, der opgøres med afsæt i den offentlige vurdering af grunden to år tidligere. Fra og med 2003 blev der som et led i skattestoppet indført en stigningsbegrænsningsregel, som sætter en grænse for, hvor meget afgiftsgrundlaget kan stige fra det ene år til det næste.

Reglerne betyder eksempelvis, at grundskylden for 2006 skulle opgøres som grundskyldspromillen i kommunen i 2006 ganget med enten den offentlige grundvurdering i 2004 eller med afgiftsgrundlaget i 2005 opskrevet med en reguleringsprocent, hvis sidstnævnte er lavest. Reguleringen af afgiftsgrundlaget sker i det sidstnævnte tilfælde med den skønnede stigning i det samlede kommunale udskrivningsgrundlag for skatteåret, tillagt 3 pct. Reguleringsprocenten må dog maksimalt udgøre 7 pct. Siden 2003 har den ligget på mellem 4 og 7 pct.

Hvis grundværdierne (den offentlige vurdering) stiger kraftigt som det skete i 2004-2006, vil stigningsbegrænsningsreglen således i en periode sætte et loft for, hvor meget grundskylden kan stige hvert år. Stigningen i grundværdierne slår dermed kun gradvist igennem i grundskylden og med to års forsinkelse. Eksempelvis vil stigninger i vurderingerne fra 2004 til 2005 først få virkning i 2007 og effekten vil indfases langsomt i de efterfølgende år som følge af stigningsbegrænsningsreglen. Når stigningsbegrænsningsreglen er bindende beregnes grundskylden dermed ikke med udgangspunkt i (den offentlige vurdering af) grundværdien men i et afgiftsgrundlag, der er lavere. Det indebærer en skattebesparelse for boligejeren og et provenutab for det offentlige.

Dette mønster fremgår af figur 1, som viser den andel af boligejerne, der betaler grundskyld med udgangspunkt i den offentlige grundvurdering (den røde kurve). Det fremgår, at andelen udgør ca. 60-70 pct. i 2005 og 2006, hvorefter den falder til et lavt niveau under 5 pct. i årene 2008-2010. Den kraftige stigning i grundværdierne i årene 2004-2006 medfører således, at stigningsbegrænsningsreglen sætter ind, men effekten optræder først med en forsinkelse på to år. Denne forsinkelse har sammen med stigningsbegrænsningsreglen betydet, at stigningen i grundskylden som følge af "boligboblen" i 00'erne, primært forfalder til betaling i årene efter at konjunkturerne blev svækket.

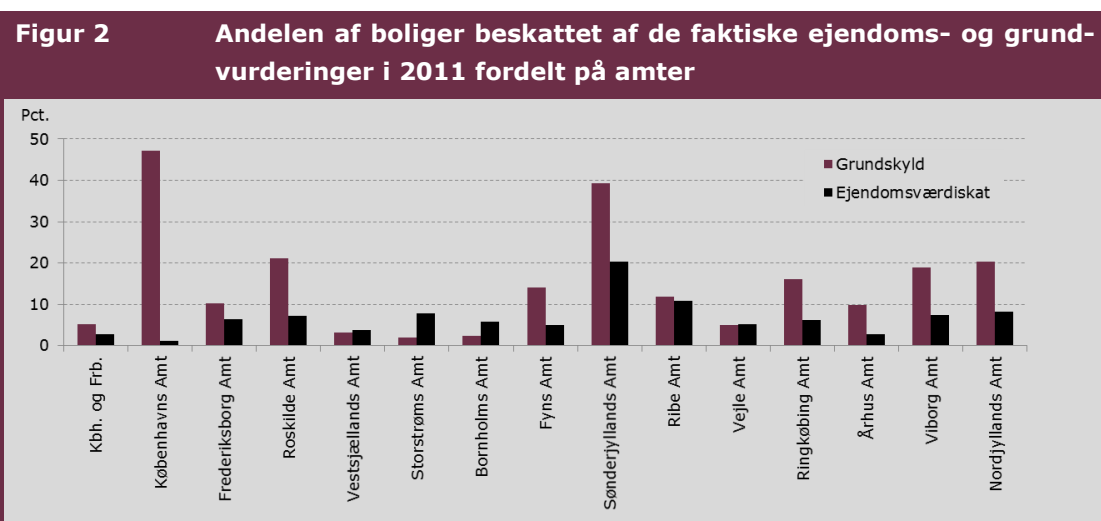


Kilde: Egne beregninger på registerdata.

Siden 2007/2008 er grundværdierne (vurderingen) faldet og der er aktuelt en tendens til, at udviklingen i priserne på grunde er forholdsvis stabil. For boliger, hvor grundskylden er

begrænset af stigningsbegrænsningsreglen, vil afgiftsgrundlaget derfor gradvist blive sat op og nærme sig den offentlige grundvurdering. Denne tendens er begyndt at slå igennem efter 2010, hvor andelen, der betaler grundskyld af vurderingen, er steget fra 5 pct. til ca. 21 pct. i 2012. Med en fortsat afdæmpet udvikling i grundværdierne, må det ventes, at den andel af boligejerne, der betaler grundskyld af den offentlige vurdering, vil stige yderligere de kommende år.

Særligt i de dele af landet, hvor boligformueformuerne ikke er steget så meget siden 2002, er der relativt mange, som betaler grundskyld af den faktiske grundværdi (dvs. den offentlige vurdering). Det gælder fx i (de tidligere) Viborg, Nordjyllands og Sønderjyllands amter, men også i nogle af Københavns vestegnskommuner. Det samme mønster tegner sig for ejendomsværdiskatten, hvor det generelt er en meget lille andel, der betaler skatten med afsæt i den offentlige vurdering. Københavns omegnskommuner skiller sig dog lidt ud, idet der her er relativt mange, der betaler grundskyld af den offentlige grundvurdering, men relativt få, for hvem ejendomsværdiskatten opgøres med udgangspunkt i den offentlige vurdering i det pågældende år.



Anm.: Opdeling er foretaget på amter, som de forelå før kommunalreformen.
Kilde: Egne beregninger på registerdata.

2.2 Ejendomsværdiskat

I 2001 udgjorde ejendomsværdiskatten 1 pct. af den offentlige ejendomsvurdering for ejerboliger op til knap 3 mio. kr. og 3 pct. af den del af ejendomsvurderingen, der lå derudover. Denne progressionsgrænse (på knap 3 mio. kr.) blev reguleret med den gennemsnitlige stigning i ejerboligpriserne. Der er desuden en række fradrag, bl.a. for pensionister og boliger erhvervet før 1. juli 1998. Ejendomsværdiskatten var også omfattet af en stigningsbegrænsningsregel, som satte en grænse for, hvor meget den enkelte boligejers ejendomsværdiskat kunne stige fra år til år.

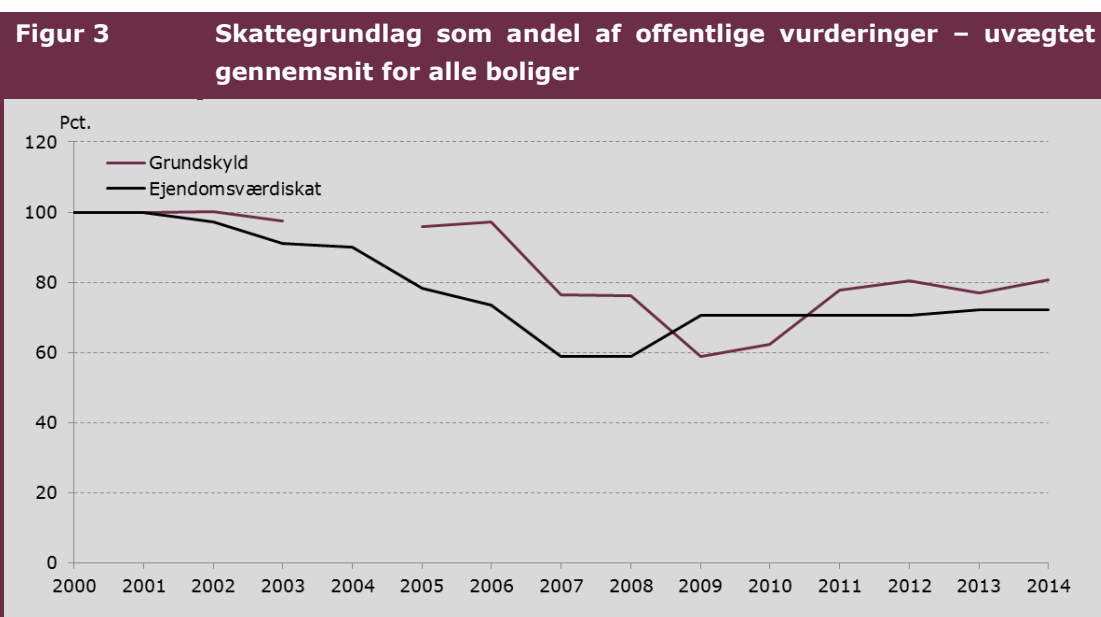
Med skattestoppet fra 2002 blev ejendomsværdiskatten imidlertid låst fast nominelt. Reglen er herefter, at man som udgangspunkt skal betale ejendomsværdiskat af ejendomsværdien pr. 1. januar 2001 med tillæg på 5 pct. eller ejendomsværdien pr. 1. januar 2002 hvis den

er lavere. Ejendomsværdiskatten beregnes således kun af ejendomsværdien (den offentlige vurdering) i indkomståret, hvis den falder til et niveau, der er lavere end i 2002 (eller 2001 + 5 pct.). Regeringen er sammen med Venstre og Konservative blevet enige om at fastholde fastfrysningen frem til og 2020¹.

For ejendomsværdiskatten er der derfor sket en afkobling mellem beskatning og ejendomsværdi. Den andel af boligerne, som beskattes af ejendomsværdien i de pågældende år, er således faldet fra omkring 57 pct. i 2002 til omkring 5 pct. i årene fra 2006 og frem, jf. figur 1. Andelen må ventes at falde yderligere i takt med at ejendomsværdierne (den offentlige vurdering) stiger over tid.

2.3 Vurderingerne ligger i gennemsnit 20-30 pct. over det, boligejerne beskattes af

For ejendomsværdiskatten er det grundlag, som boligejere beskattes af, faldet med knap 30 pct. i gennemsnit ift. den offentlige vurdering. Dvs. at skattegrundlaget er knap 30 pct. mindre for alle boligejere i gennemsnit, end det ville have været i fravær af skattestopets nominalprincip, jf. figur 3.



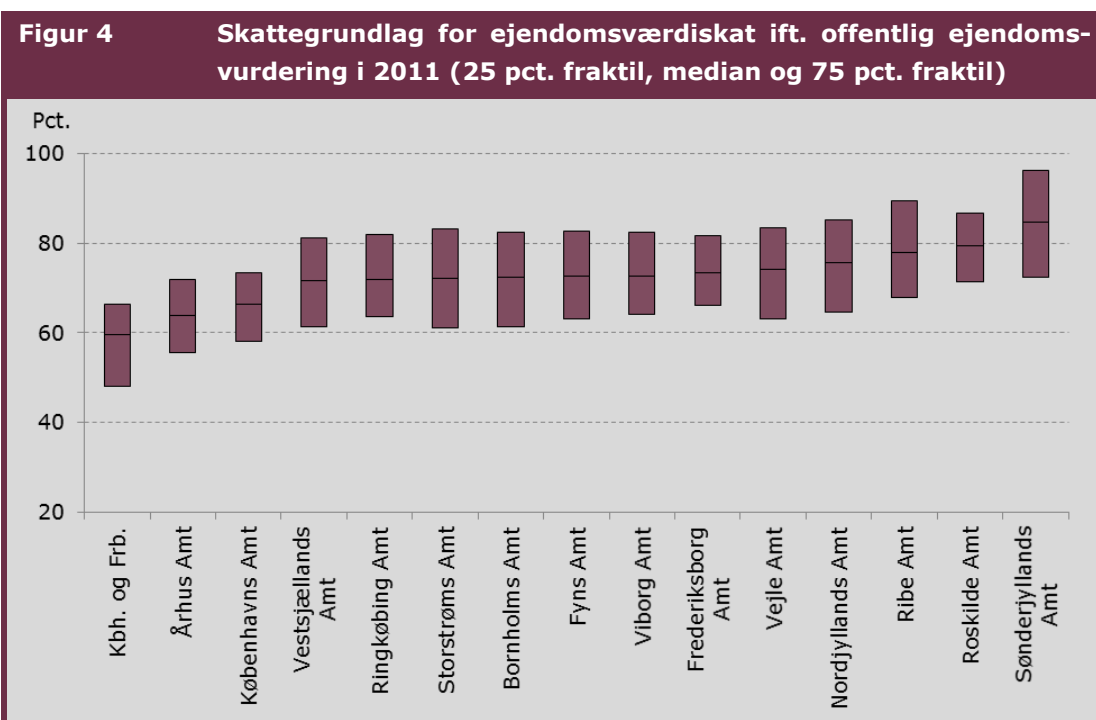
Kilde: Egne beregninger på registerdata.

For grundskylden er skattegrundlaget skønsmæssigt ca. 20 pct. under den offentlige vurdering i gennemsnit for alle boligejere på landsplan (i 2012). I 2009 var tallet helt oppe på 40 pct. Det afspejler, at stigningsbegrænsningsreglen i mange tilfælde har sat en grænse for, hvor meget skattegrundlaget kan sættes op hvert år. For grundskylden må det ventes at skattegrundlaget gradvist vil nærme sig den offentlige grundvurdering i gennemsnit de kommende år.

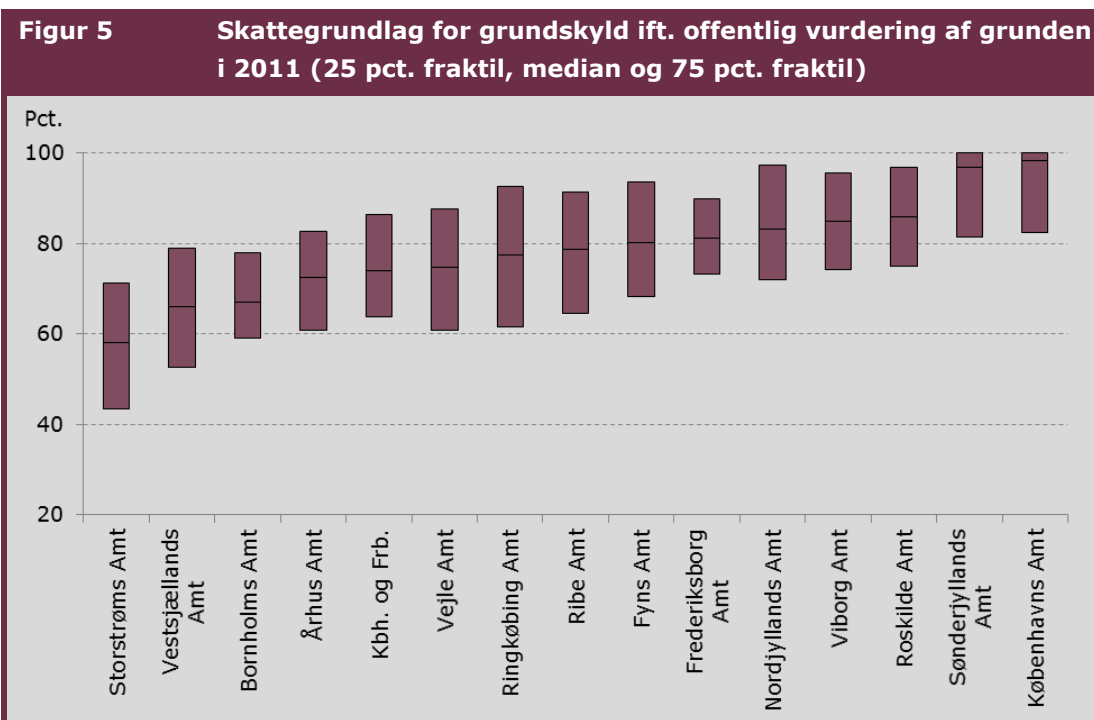
¹ Jf. "Aftale om en skattereform", Finansministeriet, 2012.

For både grundskyld og ejendomsværdiskat er faldet i skattegrundlaget ift. den offentlige vurdering indtruffet i forbindelse med de store prisstigninger på boliger og grunde under højkonjunkturen. Ejendomsværdiskattestoppet medførte således at disse prisstigninger ikke blev ledsaget af større ejendomsværdiskattebetaling, hvilket ellers ville have begrænset stigningen i boligpriserne. Virkningen på grundlaget for betaling af grundskyld sker først fra 2007, dvs. med nogle års forsinkelse, bl.a. fordi grundskylden beregnes med udgangspunkt i den afgiftspligtige grundværdi to år før det pågældende indkomstår.

Der er stor forskel på, hvor meget skattegrundlaget for grundskyld og ejendomsværdiskat ligger under de offentlige vurderinger i forskellige dele af landet. I Københavns og Frederiksberg var 25 pct. af boligerne kendetegnet ved, at grundlaget for betaling af ejendomsværdiskat lå under 50 pct. af den offentlige ejendomsvurdering (i 2011). I den anden ende skalaen er det tidligere Sønderjyllands Amt. Her var skattegrundlaget over 95 pct. af den offentlige vurdering for en fjerdedel af boligerne. Også inden for de forskellige amter er der stor forskel på, hvor meget ejendomsværdi der betales skat af. Billedet var nogenlunde det samme for grundskylden i 2011.



Kilde: Egne beregninger på registerdata.



Kilde: Egne beregninger på registerdata.

3 Sætter Rigsrevisionen boligbeskatningen under pres?

Udover skattestoppet kan Rigsrevisionens kritik af træfsikkerheden i SKATs ejendomsvurderinger medføre et nedadgående pres på boligskatteprovenuet. Det skyldes, at det måske bliver svært at leve op til Rigsrevisionens fortolkning af reglerne, uden samtidig at reducere de gennemsnitlige vurderinger, og dermed skatteprovenuet.

Skattegrundlaget for beskatning af ejerboliger er som udgangspunkt den offentlige vurdering af ejendomme og grunde. Ifølge vurderingslovens skal SKAT vurdere ejendommene med udgangspunkt i værdien i handel ogandel. SKATs vurdering skal ifølge bemærkningerne til vurderingsloven for hovedparten af ejerboligerne ligge i underkanten af handelspriseniveauet, og må som udgangspunkt ikke overstige værdien i handel ogandel. Værdien i handel ogandel er, hvad en fornuftig køber ville have givet for ejendommen på det friemarked.

For ejerboliger fastlægges vurderingen i praksis med udgangspunkt i den gennemsnitlige handelspris for ejendomme af samme størrelse, alder, stand og beliggenhed i et sammenligneligt område, hvorfra SKAT trækker 5 pct. med henblik på at sikre, at den offentlige vurdering ligger i underkanten af handelsværdien. Denne reduktion af vurderingen reducerer provenuet fra boligbeskatningen. Det gælder dog primært grundskylden, idet ejendomsværdiskattestoppet som nævnt i høj grad har afkoblet beskatning og ejendomsværdi.

I Rigsrevisionens "Beretning om den offentlige ejendomsvurdering", august 2013, rejses kritik af de offentlige vurderingers træfsikkerhed. Rigsrevisionen lægger til grund, at træf-

sikkerheden kan vurderes ved at sammenligne de offentlige vurderinger i 2011 med realiserede salgspriser for de samme ejendomme sidst i 2011. Rigsrevisionen foretager derfor en stikprøvebaseret sammenligning for parcelhuse, som viser, at vurderingen i 41 pct. af tilfældene er større end salgsprisen, samt at der i 34 pct. af tilfældene er tale om, at vurderingerne er lavere end 85 pct. af salgspriserne. Det konkluderes på den baggrund, at SKATs vurdering for 3 ud af 4 parcelhuse var ude af trit med de priser, som husene blev handlet til, og at vurderingernes træfsikkerhed dermed ikke var tilfredsstillende².

Rigsrevisionen opfordrer derfor SKAT til at opstille mål for præcisionen af vurderingerne, herunder hvor mange vurderinger, der må ligge over de realiserede salgspriser. Rigsrevisionen angiver ikke selv, hvilke mål, de anser for at være tilfredsstillende. Uden nærmere analyser giver Rigsrevisionen dog indtryk af, at man uden at ændre nedslaget på de nævnte 5 pct. burde kunne sikre, at "vurderingerne får et forsigtigt og forsvarligt niveau, så den overvejende del af ejendommene får beregnet en ejendomsværdi, der ligger i underkanten af og ikke overstiger handelspriseniveauet."

Rigsrevisionen er således upræcis i sine formuleringer. Der er ikke anvendelige retningslinjer for, hvornår et skøn vil være tilfredsstillende, ligesom der ikke er en kvalificeret vurdering af, hvor stor præcision i skønnene, man med rimelig kan forvente. Hvis det centrale krav er, at der er relativt få vurderinger, som ligger over handelsværdien, kan SKAT blive tvunget til at sætte de gennemsnitlige niveau for vurderingerne ned (dvs. øge fradraget på de 5 pct.). Det vil mindske skatteprovenuets primært via lavere grundskyld, men det vil også betyde, at mange boliger ville få pålignet en lavere skat end det, som loven egentlig tilsigter. Og jo større usikkerhed, der er i vurderingerne, jo større nedadgående pres vil der være på skatteprovenuets³.

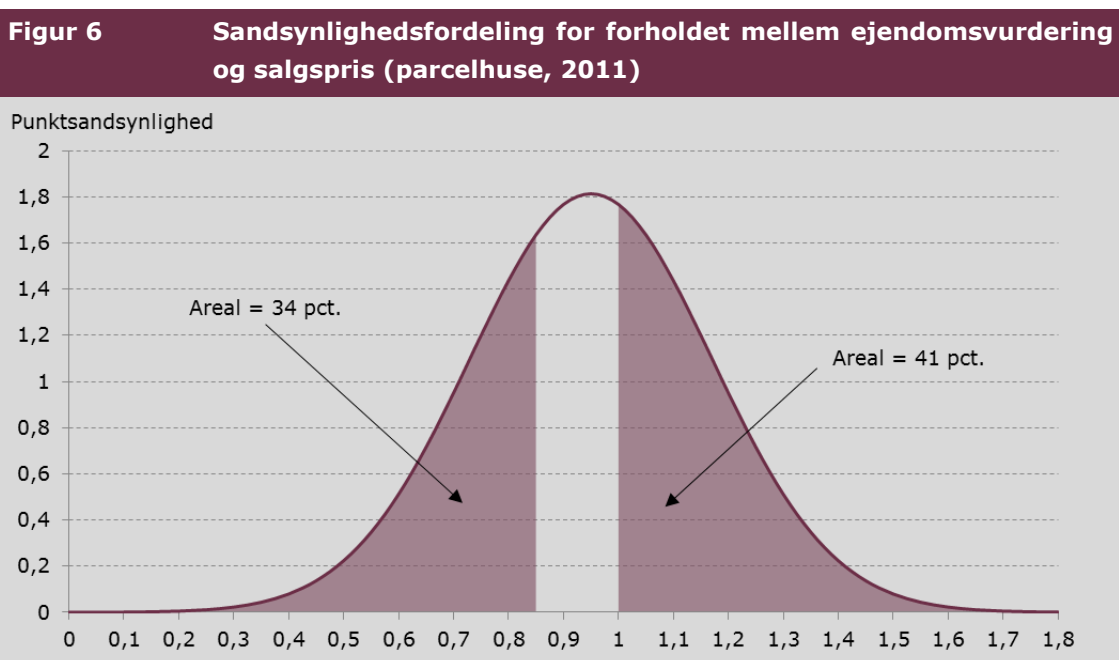
I det følgende er problemstillingen illustreret med et regneeksempel, der tager afsæt i Rigsrevisionens analyse af ejendomsvurderingerne for parcelhuse. Som nævnt udtaler Rigsrevisionen kritik af, at 41 pct. af de boliger, der indgik i stikprøven, indbragte en pris, der lå over vurderingen fra samme år. Tilsvarende var der kritik af, at 34 pct. af boligerne blev solgt til pris, der lå under 85 pct. lavere end vurderingen.

Det antages her til illustration, at forholdet mellem vurdering og pris ved salg kan beskrives ved en normalfordeling. Middelværdien og spredningen på fordelingen er herefter valgt, så vi rammer rigsrevisionens tal. Den fordeling, som dermed kan udledes er vist i figur 1, hvor

² Kammeradvokaten har vurderet, at det materiale han har fået forelagt i sagen, ikke giver grundlag for at anse Skats vurderinger for at være upræcise i en sådan grad, at Skats hidtidige fortolkning og forvaltning af vurderingssystemet falder uden for lovens rammer, jf. "Redegørelse om Statsrevisorernes nr. 13/2012 om den offentlige ejendomsvurdering", Skatteministeriet (2014)

³ Dette kommer også til udtryk i et høringssvar fra SKAT-ejendomsvurdering fra den 18. august 2011: "Endvidere viser SKATs interne undersøgelser, at der siden SKATs overtagelse af vurderingsopgaven i 2003 er sket et kvalitetsfald i vurderingen af de enkelte ejendomme, som giver sig udslag i, at andelen af ejendomme, der vurderes for højt, er steget (målt ved at sammenligne de faktiske salgspriser med vurderingen for de ejendomme, der sælges). Dette kvalitetsfald er med til at understrege behovet for at anvende et forsigtighedsprincip i ejendomsvurderingen, idet der bliver behov for en større sikkerhedsmargin, når kvaliteten af den enkelte vurdering falder."

vi på x-aksen måler forholdet mellem vurdering og salgspris. Hvis forholdet er større end 1 er den offentlige vurdering dermed større end salgsprisen.



Anm.: Normalfordelingen er kalibreret så den rammer Rigsrevisionens analyse for parcelhuse. Fordelingen har en middelværdi på 0,95 samt en spredning på 0,22.

Den offentlige vurdering af grundværdierne må formodes at være mindst lige så usikker som vurderingen af parcelhusene, idet der ikke omsættes særligt mange ubebyggede grunde. Grundlaget for at foretage skøn (og for at tjekke om skønnene svarer til værdien i handel ogandel) er derfor svagt.

Med normalfordelingsantagelsen (som ligger til grund for figuren) er den gennemsnitlige vurdering for parcelhuse ca. 5 pct. under salgsprisen (toppunktet er ca. 0,95). Det passer fint sammen med, at der som en standard typisk trækkes 5 pct. fra den anslåede ejendomsværdi for at nå frem til den offentlige vurdering. Som udgangspunkt må man derfor forvente, at den gennemsnitlige afstand mellem vurdering og pris (afstandsprocenten) er på ca. 5 pct. Samtidig er der imidlertid en betydelig spredning. Med normalfordelingsantagelsen er der (kun) 60 pct. sandsynlighed for, at vurderingen+5 pct. ligger inden for et interval på +/-20 pct. af den faktiske salgspris⁴.

Som nævnt er det angivet i lovbemærkningerne, at vurderingen ikke må overstige værdien i handel ogandel. Det svarer i figuren til, at forholdet mellem vurdering og pris (på x-aksen) ikke må være over 1. Det er imidlertid urealistisk. I praksis handler det derfor om at overveje i hvor mange tilfælde vurderingen må overstige salgspriserne (og hvor ofte den må ligge langt under handelsprisen).

⁴ Samtidig skal det nævnes, at Skatteministeriet senere har gjort gældende, at Rigsrevisionens oplysninger i et vist omfang har været fejlbehæftede.

Antag eksempelvis, at man stiller det krav, at den offentlige vurdering kun i 10 pct. af tilfældene må overskride prisen ved salg. Hvor meget skulle den gennemsnitlige vurdering (på 95 pct. af salgsprisen) nedsættes, for at opfylde dette krav? Svaret er, at den gennemsnitlige vurdering skulle være knap 30 pct. lavere end den forventede salgspris. Vurderingerne skulle dermed sættes ned fra 95 til 72 pct. af salgspriserne i gennemsnit (givet antagelserne bag figuren). Konsekvensen ville være en reduktion af boligbeskatningen og et betydeligt provenutab for staten⁵⁶. I dette tilfælde ville den andel af boligerne, som har en vurdering under 85 pct. af salgsprisen imidlertid stige til 72 pct. Omkring 82 pct. af vurderingerne ville således være for upræcise efter Rigsrevisionens kriterium, hvilket er mere end i Rigsrevisionens opgørelse.

Tabel 1 Vurdering ift. salgspris ved krav om at vurderinger ikke må overstige priser

	Rigsrev.	Dobbelt så god præcision			
	opgørelse	Simuleret	Krav = 10 pct.	Simuleret	krav = 10 pct.
Andel hvor vurdering overstiger salgspris	41	41	10	32	10
Andel hvor vurdering er under 85 pct. af salgspris	34	33	72	18	47
I alt (andel der rammer for højt eller lavt efter Rigsrevisionens vurdering)	75	74	82	50	57
Gennemsnitligt forhold mellem vurdering og salgspr.		0,95	0,72	0,95	0,86

Anm.: I den "simulerede" fordeling er middelværdien 0,95 og spredningen er 0,22. I beregningen med højere præcision er spredningen halveret så den svare til 0,11.

Omvendt kan man forsøge at øge præcisionen i ejendomsvurderingen. Det er bl.a. den opgave, som det nye udvalg om ejendomsvurderinger skal bidrage til at løse. Rigsrevisionen forholder sig dog som nævnt ikke til, hvornår træfsikkerheden er acceptabel. Det antages derfor som en illustration, at træfsikkerheden bliver dobbelt så god – dvs. spredningen i normalfordelingen i figur 4 halveres. I dette tilfælde ville 50 pct. af vurderingerne ikke levede op til rigsrevisionens kriterium, jf. tabel 1. Desuden vil sandsynligheden for, at vurderingen overstiger salgsprisen falde fra de 41 pct. i rigsrevisionens undersøgelse til 32 pct. (mens sandsynligheden for at vurderingen blev for lav ville falde fra 32 til 18 pct.). Her ville rigsrevisionen givetvis også have udtalt kritik, selv om der i eksemplet er tale om en markant styrkelse af træfsikkerheden.

Hvis man med den forbedrede træfsikkerhed vil opnå, at maksimalt 10 pct. af vurderingerne overstiger salgsprisen, skulle det gennemsnitlige vurderingsniveau reduceres fra de nævnte 95 pct. af salgsprisen til 86 pct. af salgsprisen. Det svarer til en reduktion af vurderingerne på ca. 10 pct. i gennemsnit – og dermed en tilsvarende reduktion af grundlaget for betaling af ejendomsskatter (især grundskyld). Det vil også medføre tab af skatteprovenu, men

⁵ Hvis man sætter grænsen således at det ikke er 10 men 20 pct. af vurderingerne der må overstige salgspriserne, skal den gennemsnitlige vurdering sættes omkring 21 pct. under salgsprisen. – dvs. 16 pct. lavere end "nu". Det ville også medføre store provenutab.

⁶ Normalfordelingsantagelsen kan givetvis diskuteres, idet der fx findes metoder til at sikre en reduktion af risikoen for at vurderingerne bliver større end salgsprisen reduceres, uden at det kræver helt så store revisioner i det gennemsnitlige skøn som i beregningen her.

effekten ville være mindre end i det førnævnte eksempel fordi usikkerheden i vurderingerne er mindre. Konsekvensen ville samtidig være, at en større del af vurderingerne (knap halvdelen) ville ligge under 85 pct. af salgsprisen (på trods af den øgede træfsikkerhed). Det er mere end i Rigsrevisionens opgørelse, hvilket Rigsrevisionen derfor givetvis også vil finde kritisabelt.

Der er som nævnt nedsat et ekspertudvalg om ejendomsvurdering, som skal fremlægge forslag om forbedret ejendomsvurdering i juni 2014, med sigte på at implementere en ny vurderingsmodel fra 2015. Det er en forudsætning for udvalgets arbejde og anbefalinger, at det eksisterende provenu fra ejendomsbeskatningen bliver fastholdt. Analysen peger imidlertid på at det kan blive meget svært, hvis Rigsrevisionens fortolkning af reglerne lægges til grund, og det dermed ikke accepteres, at en ret stor andel af vurderingerne fortsat vil ligge over de salgspriser, som efterfølgende kan konstateres for de pågældende ejendomme og grunde.