

Notat

12. januar 2024
Sagsnr. 23-1913344

EBD
NST, RAKA, TEJ

Kvalitetssikring af de foreløbige vurderinger for ejerboliger i 2023

Resume

Nærværende notat redegør for kvalitetssikringen af de foreløbige vurderinger for ejerboliger i 2023 frem mod udstillingen på Vurderingsportalen den 12. september 2023 samt for kvalitetssikring efter udstillingen og frem mod åbning af forskudsopgørelsen for 2024 den 14. november 2023.

Kvaliteten af de foreløbige vurderinger er sikret via gennemførelse af en række test- og kvalitetssikringsaktiviteter, hvor kvalitetssikringskonceptet er beskrevet i *bilag 1 og 10*.

Kvalitetssikringen forud for udstillingen den 12. september 2023 er dokumenteret i rapporten *Kvalitetssikring af de foreløbige 2022- og 2023-vurderinger – Gennemførelse af kvalitetssikring og resultater*, jf. *bilag 2*, og i testrapporterne for deltakørslerne 1-3, jf. *bilag 3, 4, 5 og 6*.

Den yderligere kvalitetssikring af de foreløbige vurderinger efter udstillingen og frem mod åbning af forskudsopgørelsen den 14. november 2023 er beskrevet i *bilag 7*.

Kvalitetssikringen af de foreløbige vurderinger, der anvendes til beskatning på forskudsopgørelsen for 2024 og 2025, er blevet gennemført som planlagt og i overensstemmelse med konceptet for kvalitetssikring, jf. *bilag 10*, og de fundne observationer er blevet håndteret.

På den baggrund er den samlede konklusion, at de foreløbige vurderinger er af tilstrækkelig kvalitet til at kunne danne grundlag for foreløbig beskatning, indtil den endelige vurdering udsendes, jf. *bilag 2*.

Der er efter udstillingen den 12. september 2023 foretaget en sammenligning af de foreløbige 2022-ejendomsværdier pr. kvadratmeterpris og Finans Danmarks (FIDA) boligmarkedsstatistik for gennemsnitlige salgspriser pr. kvadratmeter for parcel- og rækkehuse for 1. kvartal 2022. På landsplan er den gennemsnitlige foreløbige 2022-ejendomsværdi for parcel- og rækkehuse på niveau med den gennemsnitlige handelspris opgjort på baggrund af Finans Danmarks boligmarkedsstatistik (ca. 1 pct. højere), jf. *bilag 13*.

Baggrund

De foreløbige vurderinger er reguleret i Lov om ændring af kildeskatteloven, lov om kommunal indkomstskat, ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love (L 114) samt bemærkninger, *jf. bilag 8*.

Lovforslaget fastsætter, at der skal anvendes foreløbige vurderinger som midlertidigt beskatningsgrundlag for ejendomsværdiskat, grundskyld og dækningsafgift i 2024 og 2025, indtil de endelige vurderinger foreligger.

De ejendomsvurderinger, der udgør beskatningsgrundlaget for ejendomsskatterne for indkomståret 2024, er som udgangspunkt 2022-vurderinger (ejerboliger) og 2023-vurderinger (øvrige ejendomme). De endelige 2022- og 2023-vurderinger kan ikke udsendes tids nok til, at de kan nå at blive indarbejdet på forskudsopgørelsen for 2024 (for bolig-ejere) og til opkrævning via skattekontoen for 2024 (ejere af øvrige ejendomme). Derfor har der været behov for at beregne ejendomsskatter på baggrund af foreløbige vurderinger. Ejendomsskatterne efterreguleres, når de endelige vurderinger udsendes. Med henblik på at sikre foreløbige beskatningsgrundlag for 2024 og 2025, der ligger så tæt på det endelige beskatningsgrundlag som muligt, er det ved lov vedtaget at anvende foreløbige 2022- og 2023-vurderinger som midlertidigt beskatningsgrundlag i 2024 og 2025.

Som det fremgår af bemærkningerne til lovforslaget L 114, *jf. bilag 8* (side 30-31) vil vurderingsmetoden for de foreløbige vurderinger som udgangspunkt være den samme som for de ordinære vurderinger. Det betyder bl.a., at de foreløbige vurderinger vil blive udarbejdet via de samme modeller til beregning af ejendomsværdi og grundværdi som de kommende ordinære 2022- og 2023-ejendomsvurderinger¹. De foreløbige vurderinger vil dog adskille sig fra de kommende ordinære 2022- og 2023-vurderinger, ved at de alene vil blive foretaget på baggrund af den indledende modelberegning af ejendomsværdien og grundværdien, der af hensyn til automatiseringen alene vil blive baseret på registrerede oplysninger, mens der ikke generelt vil blive foretaget de efterfølgende manuelle kontroller eller andet manuelt arbejde, der som nævnt ovenfor gennemføres ved ordinære vurderinger i en række tilfælde (fx hvis der mangler data for en ejendom, eller hvis systematisk tilgængelige data er utilstrækkelige).

Når de kommende ordinære vurderinger eller omvurderinger, der skal erstatte de foreløbige vurderinger, foretages, vil en eventuel manuel behandling blive foretaget efter den almindelige proces herfor, så eventuelle justeringer i modelberegningen foretages, hvorefter der vil ske en genberegning af ejendomsskatter m.v., der er beregnet på baggrund af den foreløbige vurdering. En manuel sagsbehandling forventes dog ikke i alle tilfælde at resultere i en ændret vurdering.

De foreløbige vurderinger er således – ligesom de ordinære vurderinger – blevet udarbejdet via modelberegninger, der bygger på historiske handelsværdier for sammenlignelige

¹ Hvis der identificeres hensigtsmæssige modelforbedringer frem mod udsendelse af de endelige vurderinger, vil de kunne gennemføres.

ejendomme med en korrektion for den vurderede ejendoms karakteristika. Den væsentligste forskel mellem hhv. de ordinære og foreløbige vurderinger er således, at de foreløbige vurderinger primært baserer sig på de maskinelle modelberegninger, hvor de ordinære vurderinger tillægges manuel kontrol.

Udarbejdelsen og kvalitetssikringen af de foreløbige vurderinger blev med *Kommissorium for Taskeforce vedr. foreløbige vurderinger, jf. bilag 9*, organiseret under en hurtigt-arbejdende taskeforce af samme navn ved udgangen af 2022. Formand for taskeforcen var direktør for Vurderingsstyrelsen Poul Taankvist. Arbejdet i taskeforcen er afsluttet ved udgangen af 2023. Der har været afholdt 49 møder i taskeforcen i 2023.

Kvalitetssikring frem mod den 12. september 2023

De foreløbige vurderinger udarbejdes som en konsekvens af, at de endelige ejendomsvurderinger for 2022 (ejerboliger) og 2023 (øvrige ejendomme) som nævnt ikke kan udsendes tids nok til, at de kan nå at udgøre beskatningsgrundlag for opkrævning af ejendomsskatterne i 2024, dvs. blive indarbejdet på forskudsopgørelsen for 2024 (for boligejere) og til opkrævning via skattekontoen (ejere af øvrige ejendomme) for 2024.

Derfor har der ikke tidligere været udarbejdet foreløbige vurderinger. Vurderingsstyrelsen (VURDST) og Udviklings- og Forenklingsstyrelsen (UFST) har derfor til formålet udviklet et dataflow, der trækker data fra en lang række systemer, sammenstiller og beriger disse data for at kunne danne de foreløbige vurderinger. Det er denne kæde af datasammenstilling og -berigelse, som konceptet for kvalitetssikring af foreløbige vurderinger har til formål at sikre kvaliteten af, *jf. bilag 10*.

Produktionsdata for ca. 2,4 mio. foreløbige vurderinger for ejerboliger og øvrige ejendomme blev dannet den 31. maj 2023 og er bl.a. beskrevet i rapporten *Kvalitetssikring af de foreløbige 2022- og 2023-vurderinger – Gennemførelse af kvalitetssikring og resultater, jf. bilag 2*.

Produktionsdatasættet blev forud for udstillingen den 12. september 2023 underlagt betydelig kvalitetssikring, *jf. bilag 10*. Konceptet for kvalitetssikring blev til ved bl.a. at trække på erfaringer fra både Boligprogrammets testdataforløb i november 2022 og de mange testaktiviteter, der blev gennemført ifm. den såkaldte mellempriode, der har udarbejdet foreløbige beskatningsgrundlag for nyopståede ejendomme i årene 2020-2023.

Kvalitetssikringen frem mod udstillingen på Vurderingsportalen den 12. september 2023 blev gennemført i to overordnede forløb:

1. Kvalitetssikring af testdata
 - Sikringen af testdata blev afviklet i perioden primo februar og frem til medio april 2023
2. Kvalitetssikring af produktionsdata frem mod udstillingen på Vurderingsportalen den 12. september 2023
 - Sikringen af produktionsdata blev gennemført i perioden marts til august 2023

Længere nede i notatet beskrives kvalitetssikringen af produktionsdata efter udstillingen på Vurderingsportalen og frem mod offentliggørelsen af forskudsopgørelsen for 2024 den 14. november 2023.

Koncept for kvalitetssikring

Kvalitetssikringskonceptet blev etableret omkring syv kvalitetssikringsaktiviteter, *jf. tabel 1*, som tilsammen afdækker kvaliteten og mitigerer risikoen forbundet med at beskatte på foreløbige vurderinger.

Konceptet sikrede validering af data og værdier i de foreløbige vurderinger, herunder datamodel, grundværdier, ejendomsværdier mm. Tilsammen sikres, at de data, som de foreløbige vurderinger dannes ud fra, har så høj kvalitet som muligt inden for de tilgængelige tidsrammer.

Tabel 1. Kvalitetssikringsaktiviteter

Aktivitet nr.	Kvalitetssikringsaktivitet	Indhold i aktiviteten
1	Kvalitetssikring af datagrundlaget/inputdata for modelberegningen	Der udarbejdes en varedeklaration, hvor det beskrives hvilke datakilder og dataversioner, som bliver brugt. Udover varedeklarationen bliver der foretaget stikprøver for at sikre, at data er korrekt indlæst.
2	Kvalitetssikring af modeloutput	Der foretages statistiske tests af modeloutput. Der foretages manuel kvalitetskontrol af niveauer og stikprøvekontrol på udvalgte ejendoms kategorier.
3	Validering af at kilde-data er konsistente i dataflowet	Der foretages test af, om kilde-data, der leveres til KMD, er i overensstemmelse med registrering i kildesystemerne. Det gøres ved, at ejendomme slås op i fx BBR. Stikprøvekontrollen udføres på et begrænset antal ejendomme. Testen udføres af sagsbehandlere fra bl.a. Ejendomsvurderingscentret og andre fagspecialister fra Forretningsudvikling Vurdering eller Forretningsudvikling Beskatning i VURDST. Det er en simpel test, som svarer til den test, der udføres af datakilder i forbindelse med endelige vurderinger.
4	Tests af output fra transformeren	Der foretages agile tests af acceptkriterierne, som er beskrevet i features. Testene validerer, hvorvidt funktionaliteten er udviklet korrekt, og om transformeringen af output-data er korrekt. De agile test er primært opsat som

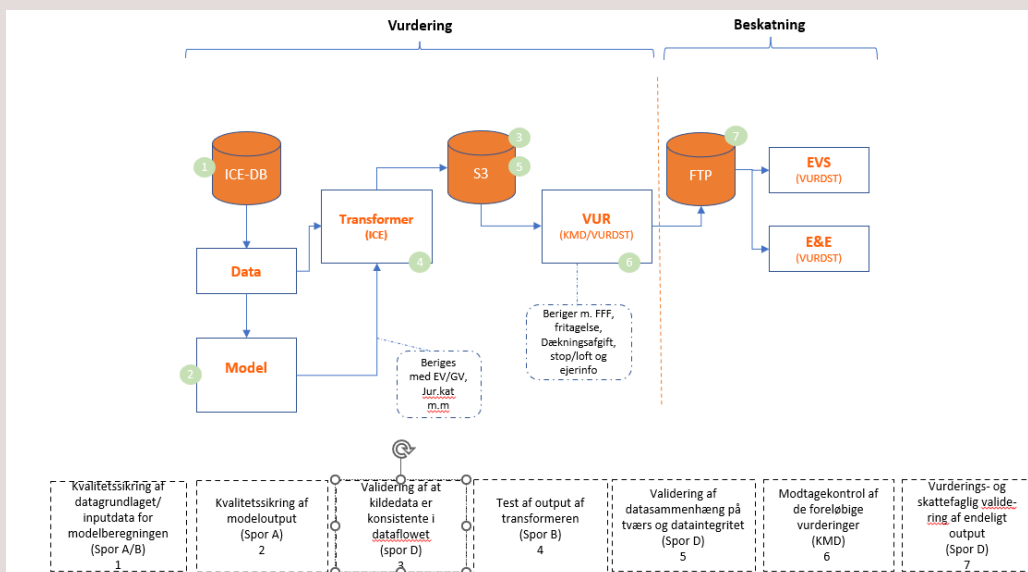
		automatiske tests med fokus på korrekthed af datatransformeringen og kvantitet. Udover automatiske tests, udarbejdes også manuelle agile test, som tester specialscenarier. De automatiske tests eksekveres på den samlede ejendomspopulation.	
5	Validering af datasammenhæng på tværs og dataintegritet	Der foretages tjek af, at felterne er udfyldt korrekt for de forskellige juridiske kategorier, og at data ligger inden for de tilladte værdier. Dette sker både ud fra testcases og som eksplorativ tests. Testen udføres af erfarne medarbejdere med vurderingsfaglig viden.	
6	Modtagekontrol af de foreløbige vurderinger	KMD gennemfører en modtagekontrol, som består af en række scenarier, hvor KMD's testspecialister gennemgår det modtagne data ift. kendte dataudfordringer og erfaring med problemområder. Der bliver foretaget en stikprøvekontrol på samme måde, som det sker ift. de endelige vurderinger.	
7	Vurderings- og beskatningsfaglig validering af endeligt output	Der gennemføres tests på output fra KMD ud fra testcases samt eksplorative tests. Testene validerer, hvorvidt den nye funktionalitet udviklet af KMD i VUR er udviklet korrekt, og om output-data er korrekt. Testen udføres af erfarne medarbejdere med vurderingsfaglig og/eller beskatningsfaglig viden.	

Kilde: Opdateret plan for forretningsmæssig test for beskatning, jf. bilag 10

De syv kvalitetssikringsaktiviteter, der er indeholdt i kvalitetssikringskonceptet, har hver deres specifikke formål og er valgt ud fra en kritikalitetsvurdering for at opnå bedst mulig testdækning under de givne forudsætninger. Fokus har været på at sikre, at der blev testet i alle de led, hvor data enten overleveres mellem de forskellige aktører (dvs. input- og output kontrol), eller hvor data beriges.

Af *figur 1* fremgår dataflowet fra ICE-database til overleveringen til beskatningssystemerne samt placeringen af de syv testaktiviteter i dataflowet.

Figur 1. Kvalitetssikringsaktiviteter for foreløbige vurderinger



Anm.: Projektsporerne er beskrevet i afsnittet *Projektspor og underliggende testaktiviteter*.

Kilde: *Kvalitetssikring af de foreløbige 2022- og 2023-vurderinger – Gennemførelse af kvalitetssikring og resultater*, jf. bilag 2.

Inden gennemførelsen af de forskellige kvalitetssikringsaktiviteter er der gennemført en datakørsel, som resulterer i et datasæt. Datasættet er blevet til gennem den berigelsesproces, som dataflowet repræsenterer. Det berigede datasæt har gennemgået kvalitetssikringsaktiviteter i hvert led efter et fastlagt, repetitivt flow for alle kørsler. De enkelte handlinger fungerede hver for sig som en del af kvalitetssikringen, men ledte også frem til næste led i kæden. På den måde blev det sikret, at grundlaget for en aktivitet altid var valideret i den foregående aktivitet, jf. bilag 2.

Kørslerne har haft forskellige overordnede formål og indhold. Der blev gennemført kørsler med følgende indhold:

- Kørsel på testkommuner: Kørslen omfatter data fra seks testkommuner, jf. bilag 2. Kørslerne er anvendt til at teste repræsentative ejendomme, herunder datasammensætning, dataflow, beskatning, mv.
- Kørsel på fuld population: Kørslen omfatter data fra alle kommuner (fuld population) og er anvendt til statistiske test af EV/GV-værdier samt kapaciteten til at håndtere datamængden i hele kæden.
- Deltakørsel: Kørsel omfatter et subset af data og er anvendt til at teste, at ejendomme kan håndteres, selvom de fx skifter juridisk kategori som følge af overgangsordningen.

Uanset kørsel har der været en fast procedure for, hvilke kvalitetssikringsaktiviteter datasættet skulle gennemgå, som beskrevet i nedenstående tabel 2.

Tabel 2. Aktiviteter for kørsler inkl. ansvarligt projektspor

Handling	Ansvarligt projektspor	Beskrivelse
1	A	EV/GV-datasæt (initialt) genereres, og kvalitetssikringsaktivitet 1 og 2 udføres
2	A	Varedeklaration (inkl. tælleøvelse) udarbejdes
3	A	EV/GV-datasæt (endeligt) sendes til spor B
4	A	Varedeklaration sendes til spor B
5	B	Transformer kørsel foretages, og kvalitetssikringsaktivitet 4 og 5 gennemføres (automatiseret scripts)
6	B	Varedeklaration (inkl. tælleøvelse) udarbejdes
7	B	Transformerdatasæt sendes til KMD og til spor D
8	B	Varedeklaration sendes til KMD og til spor D
9	D	Kvalitetssikringsaktivitet 5 gennemføres (script og manuelle aktiviteter)
10	KMD	Kvalitetssikringsaktivitet 6 gennemføres (modtagekontrol)
11	KMD	Data bearbejdes og der generes 5 outputfiler
12	KMD	Varedeklaration (inkl. observationer) udarbejdes
13	KMD	Varedeklaration og de 5 outputfiler sendes til beskatningssystemerne
14	D	Kvalitetssikringsaktivitet 7 gennemføres (script og manuelle aktiviteter)

Anm.: For deltakørerne er der marginale afvigelser i trin 10 og trin 12, *jf. bilag 11*. Projektsporerne er beskrevet i afsnittet *Projektspor og underliggende testaktiviteter*.

Kilde: *Kvalitetssikring af de foreløbige 2022- og 2023-vurderinger - Gennemførelse af kvalitetssikring og resultater, jf. bilag 2.*

Som konsekvens af gennemførelsen af testaktiviteterne blev der løbende gjort observationer. Observationerne blev håndteret i et feedback loop, *jf. bilag 12*. Alle observationer fra de enkelte kvalitetssikringsaktiviteter har gennemgået en efterprøvning hos en eller flere domæneeksperter. Hvis domæneeksperter har vurderet, at der er tale om u hensigtsmæssighed, indmeldes observationen i Jira (et projektstyringsværktøj). Observationerne i Jira er på ugentlig basis visiteret af en visitationsgruppe bestående af repræsentanter for de enkelte spor med testmanageren som moderator. På visitationsmøderne gennemgås de aktive observationer, hvorefter de prioriteres og fordeles mellem de enkelte spor. Det er herefter de relevante spor, der håndterer rettelser og gentest, *jf. bilag 12*.

Projektspor og underliggende testaktiviteter

Projektet bag de foreløbige vurderinger har været opdelt i fire overordnede leverancespor A, B, C og D samt KMD. Sporene har haft hver sit ansvarsområde og projektleder.

Spør A

Spør A's ansvar har været at udarbejde ejendoms- og grundværdier, herunder udarbejdelse af modelbaserede ejendoms- og grundværdier, statistisk kvalitetssikring og validering af ejendoms- og grundværdier samt manuel kvalitetsforbedring, fx juridisk kategorisering af visse ejendomme og kvalitetssikring af plandata for erhverv.

Spor A var forankret i Modeludvikling og Økonomisk Analyse i Vurderingsstyrelsen.

Spor A har yderligere haft ansvar for gennemførelse af to kvalitetssikringsaktiviteter: Aktivitet 1: *Kvalitetssikring af datagrundlaget/ inputdata for modelberegning* og aktivitet 2: *Kvalitetssikring af modeloutput*.

Aktiviteterne gennemgås i bilag 2.

Spør B

Spor B's ansvar har været at levere test- og produktionsdata til Boligprogrammet, herunder: kvalitetskontrol og dokumentation (leveres til VUR), udvikling og test af datatransformer samt håndtering af KMD's opgaver ift. tilvejebringelse af data.

Spor B var forankret i Data Management i Implementeringscenter for Ejendomsvurderinger (ICE) i Udviklings- og Forenklingsstyrelsen.

Spor B har derudover haft ansvar for gennemførelse af kvalitetssikringsaktivitet 4: *Test af output af transformeren*.

Aktiviteterne gennemgås i bilag 2.

Spør C

Spor C var forankret i Boligprogrammet i Udviklings- og Forenklingsstyrelsen og har haft ansvar for ændringshåndtering i forhold til datagrundlaget i VUR (forskelle mellem test- og produktionsdata), herunder returløb fra test til datagrundlag.

Spor C har ikke i regi af projekt *Foreløbige vurderinger* gennemført kvalitetssikringsaktiviteter, jf. bilag 10 (*Opdateret plan for forretningsmæssig test for beskatning*).

Spør D

Spor D har haft det tværgående ansvar for test og udvikling af de foreløbige vurderinger i regi af spor A, B og D samt KMD – herunder forretningsmæssige forhold og forretningsmæssig validering af beskatningsværdier. Yderligere har spor D fungeret som sekretariatet for Taskforcen for foreløbige vurderinger.

Spor D var forankret i Forretningsudvikling Beskatning i Vurderingsstyrelsen.

Spor D har haft ansvar for gennemførelse af tre kvalitetssikringsaktiviteter: Aktivitet 3: Validering af at kildedata er konsistente i data flowet, aktivitet 5: Validering af datasammenhæng og dataintegritet på tværs og aktivitet 7: Vurderings- og skattefaglig validering af endeligt output.

Aktiviteterne gennemgås i bilag 2.

Spør KMD

KMD har ansvar for, at data indlæses korrekt i KMD-VUR, så det efterfølgende er muligt at udarbejde outputfiler til beskatningssystemerne.

Aktiviteterne gennemgås i *bilag 2*.

Kvalitetssikringsaktiviteterne for de enkelte spor

Kvalitetssikringsaktiviteterne for de enkelte spor er afviklet minimum 20 gange for spor A og B. Dvs. aktiviteterne 1, 2 og 4, *jf. tabel 2*. Disse aktiviteter er gennemført på stort set alle kørsler, da de dels er første led i den proces, der beriger data, og dels udfører grundlæggende kvalitetssikring tidligt i processen.

Aktiviteterne for spor D og KMD, dvs. aktiviteterne 3, 5, 6 og 7, er gennemført minimum 12 gange. Det skyldes, at aktiviteterne først kunne påbegyndes, efter aktiviteterne 1, 2 og 3 kørte stabilt.

Siden den 9. januar 2023 har alle kørsler gennemgået alle kvalitetssikringsaktiviteter, i det omfang det har været relevant.

Fra projektets start og frem til ultimo maj 2023 blev der i spor B og D udviklet et antal test automatiseringsscripts, der indgik i aktiviteterne 3, 4, 5 og 7. Det skal bemærkes, at ordet ”minimum” er benyttet, da aktiviteterne i nogle tilfælde er gentaget på samme kørsel. Ligesom der ikke foreligger fuld dokumentation for de første eksperimenterende kørsler.

Testmetode brugt ved kvalitetssikring af de foreløbige vurderinger

Jf. bilag 2 er kvalitetssikringen af de foreløbige vurderinger udført med udgangspunkt i nedenstående test- og kvalitetssikringsmetoder.

Testkommuner

Der er i test af de foreløbige vurderinger anvendt seks testdatakommuner, der er de samme som de testkommuner, der normalt anvendes i forbindelse med årshjulstest for forskuds- og årsopgørelsen. Testkommunerne anvendes både i KMD-VUR, men også i beskatningssystemerne. De er valgt med henblik på at sikre repræsentative data.

De udvalgte testkommuner:

- Københavns Kommune
- Ringkøbing-Skjern Kommune
- Vejle Kommune
- Herning Kommune
- Roskilde Kommune
- Nyborg Kommune

Manuelle og automatiserede test

De anvendte metoder kan opdeles i to kategorier – manuelle og automatiserede test. Nedenfor gennemgås de testmetoder, der er benyttet i valideringen af data til de foreløbige vurderinger.

Manuelle test

Vurderingsfaglige medarbejdere med skattefaglig viden og viden om evaluering og evalueringsmetoder gennemfører en række planlagte og klart definerede opgaver manuelt. Fordelen ved manuel test er, at faglighed, intuition og erfaring anvendes på data.

- *Stikprøver*
Ud fra valgte kategorier udvælges en række tilfældige ejendomme til test. Som dokumentation for testen – og for at sikre testdækningen – registreres de gennemgåede områder, og eventuelle observationer oprettes i *Jira*.
- *Eksplorativ test*
Testmetoden tager afsæt i, at testeren ud fra domænekendskab, viden fra tidligere test og viden om nyudvikling dynamisk udvælger områder og ejendomme til test. De udvalgte områder registreres og observationer oprettes i *Jira*.
- *Case baserede strukturerede test*
Testen gennemføres på baggrund af en række prædefinerede testcases, der dækker et givent område af data. Metoden sikrer, at de samme tests afvikles fra kørsel til kørsel, og at de gennemførte tests er dokumenterede. Observationer registreres i *Jira* med reference til den aktuelle testcase.

Automatiserede test

Automatiserede test er baseret på scripts. Der er ikke tale om selvstændigt software, men en funktion, der indsættes i kildekoden, som kan udføre bestemte handlinger – fx kontrollere om et felt indeholder bogstaver eller tal. Brugen af automatiserede test øger hastigheden for gennemførelse af test og sikrer, at testen gennemføres på samme måde hver gang.

Ved hjælp af scripts automatiseres gennemgangen af funktionelle aspekter af løsningen, herunder statiske funktioner som fx knapper, felter, stier etc. Scripts er i denne kontekst udviklet i kodesproget Python. Udviklingen er, til en vis grad, foregået i samarbejde mellem to udviklere (pair programmering).

Kvalitetssikringskonceptet gør brug af automatiserede test i spor A, B og D ifm. kvalitetssikringsaktiviteterne 4, 5 og 7. Der er igennem testperioden løbende udviklet på testscripts, hvor fx aktivitet 4 indledningsvist var udviklet og drevet separat, men senere blev sammenskrevet med aktivitet 5. Sammenskrivningen gav bedre dækning og sikrede en væsentlig tidsbesparelse ifm. afvikling.

Test i Boligprogrammet

Der er, som tidligere nævnt, gennemført en række testaktiviteter i Boligprogrammet baseret på data fra projekt foreløbige vurderinger. Der er i den kontekst konstateret et mindre antal observationer (5 stk.) i de overleverede data. Observationerne blev overleveret til testsporet via dialog mellem Boligprogrammet og testmanagerfunktionen i projekt foreløbige vurderinger. De fem observationer blev oprettet i *Jira*, visiteret og behandlet.

Resultat af kvalitetssikring (som konkluderet i bilag 2)

Alle syv aktiviteter er gennemført på en lang række datakørsler i perioden fra efteråret 2022 og frem mod produktionsdatakørslen, der blev leveret den 31. maj 2023 og udstillet den 12. juni 2023.

Kvalitetssikring af testdata (status medio maj 2023)

Kvalitetssikringen af testdata forløb som planlagt. Der blev registreret ca. 180 observationer totalt for testdata. Alle registrerede observationer identificeret frem til den 15. maj 2023 er blevet håndteret. Det er testmanagerens samlede vurdering, at de fejl, der er identificeret for testdata, er behandlet og deklareret korrekt.

For testdata er den samlede konklusion, at de foreløbige vurderinger er i tilstrækkelig kvalitet til at kunne danne grundlag for en kørsel af produktionsdata til brug for foreløbig beskatning, indtil de endelige vurderinger udsendes.

Kvalitetssikring af produktionsdata (status medio juni 2023)

Kvalitetssikringen af produktionsdata forløb også som planlagt. Der blev registreret ca. 9 observationer for produktionsdata.

Observationer gjort på produktionsdata er indsamlet og beskrevet i fejlhåndteringsværktøjet *Jira* og prioriteret ift. kritikalitet i henhold til kriterier vist i tabel 3. Efter visitation og analyse har en række observationer kunnet lukkes, idet de ikke viste sig at være fejl.

Det er testmanagerens samlede vurdering, at de fejl, der er identificeret for produktionsdata, er behandlet og deklareret korrekt, og at kvaliteten af datagrundlaget for de foreløbige vurderinger er anvendeligt.

For produktionsdata er den samlede konklusion, at de foreløbige vurderinger er af tilstrækkelig kvalitet til at kunne danne grundlag for foreløbig beskatning, indtil den endelige vurdering udsendes.

Yderligere kvalitetssikring af produktionsdata mellem juni og udgangen af august 2023

Efter dannelsen af produktionsdatasættet og frem mod udstillingen den 12. september er der gennemført en række deltakørsler (1, 2, 3a og 3b). Deltakørslerne har for en række afgrænsede ejendomssegmenter dels øget kvaliteten af produktionsdatasættet og dels sikret, at de beskatningsmæssige konsekvenser af de foreløbige vurderinger kan beregnes korrekt i beskatningssystemerne.

Test- og kvalitetssikringsaktiviteterne for en deltakørsel er de samme syv kvalitetssikringsaktiviteter som for selve produktionskørslen. Denne tilgang tilsigter, at data- og testkvaliteten fra produktionskørslen fastholdes.

Foreløbige vurderinger for parcel- og rækkehuse sammenlignet med Finans Danmarks prisstatistik
Efter udstillingen den 12. september blev der medio september udarbejdet en sammenligning mellem de foreløbige 2022-ejendomsværdier pr. kvadratmeterpris og Finans Danmarks (FIDA) boligmarkedsstatistik for gennemsnitlige salgspriser pr. kvadratmeter for parcel- og rækkehuse for 1. kvartal 2022.

På landsplan er den gennemsnitlige foreløbige 2022-ejendomsværdi for parcel- og rækkehuse ca. 1 pct. højere end den gennemsnitlige handelspris opgjort på baggrund af Finans Danmarks boligmarkedsstatistik, *jf. bilag 13*.

Populationen af handlede ejerboliger i 1. kvartal 2022 er ikke nødvendigvis repræsentativ for den samlede ejerboligmasse pr. 1. januar 2022. De foreløbige 2022-vurderinger samlede masse af egentlige ejerboliger pr. 1. januar 2022. Derfor kan det ikke forventes, at de foreløbige, gennemsnitlige ejendomsværdier pr. kvadratmeter og de gennemsnitlige handelspriser pr. kvadratmeter skal være helt ens.

Kvalitetssikring efter udstilling på Vurderingsportalen den 12. september og frem mod åbning af forskudsopgørelsen den 14. november 2023

Siden udstillingen af de foreløbige vurderinger for egentlige ejerboliger og blandede ejendomme (ejerbolig og erhverv) på Vurderingsportalen den 12. september har Vurderingsstyrelsen foretaget en intensiv kvalitetssikring. Det har resulteret, i at knap ca. 100.000 vurderinger (ca. 95.600) ejendomme for egentlige ejerboliger og blandede ejendomme har fået ændret den foreløbige vurdering mellem udstillingen den 12. september 2023 og udstillingen den 13. november 2023 (til brug for forskudsopgørelsen den 14. november), *jf. bilag 7*.

Ud af de ca. 100.000 ejendomme, der har fået ændret den foreløbige vurdering siden udstillingen på Vurderingsportalen den 12. september 2023, vedrører ændringerne for ca. 35.000 ejendomme videreførte tillæg og nedslag fra udsendte endelige 2020-vurderinger, og for ca. 5.000 ejendomme vedrører ændringerne konsekvenser efter manuel kvalitetssikring af vurderingsmedarbejdere.

De resterende (maskinelle) ændringer er resultatet af modeljusteringer, der bl.a. drejer sig om følgende:

- Bedre kobling mellem bygningsanvendelse ifølge BBR-data og beregningsmodel for værdiansættelse af grunde i landzone mv.
- Præcisering af værdiansættelsen efter planlagt anvendelse og udnyttelse i relation til plandatakoder for ejendomme i landzone
- Præcisering af håndteringen af særligt høje og særligt lave ejendoms- og grundværdier

- Sikring af at grundværdien fastsættes til 0 kr., hvis grundens areal fra regnet vej er 0 kvm.
- Indarbejdelse af afgørelser om ændringer af ejendommens juridiske kategori
- Videreførelse af tillæg og nedslag fra den ordinære 2020-vurdering

Ca. 58.000 egentlige ejerboliger og ca. 28.000 blandede ejendomme (ejerbolig og erhverv) har fået ændret den foreløbige grundværdi efter udstillingen. Ændringerne af grundværdierne har medført en nedjustering på i alt ca. 64 mia. kr. svarende til ca. 2,3 pct., *jf. tabel 3*. Heraf vedrører ca. 36 mia. kr. (netto)nedjustering af grundværdien for egentlige ejerboliger svarende til ca. 1,4 pct., mens ca. 28 mia. kr. vedrører (netto)nedjustering af grundværdien for blandede ejendomme svarende til ca. 17,8 pct.

Tilsvarende har ca. 13.000 egentlige ejerboliger fået ændret den foreløbige ejendomsværdi, mens stort set ingen ejendomsværdier er justeret for blandede ejendomme. Samlet set indebærer ændringerne af ejendomsværdien en (netto)opjustering på i alt 1,7 mia. kr. svarende til ca. 0,03 pct., *jf. tabel 3*.

Ca. 85.400 ejendomme har fået ændret grundværdien og ca. 13.400 ejendomme har fået ændret ejendomsværdien. Da der i alt er ca. 95.600 ejendomme, der har fået ændret ejendoms- og/eller grundværdien, er der således en række ejendomme, der har fået ændret enten ejendoms- eller grundværdien.

Stigninger i ejendoms- eller grundværdien er en konsekvens af videreførte tillæg/nedslag eller ændret juridisk kategorisering.

Tabel 3. Ændring af foreløbige vurderinger for egentlige ejerboliger og blandede ejendomme mellem udstilling den 12. september 2023 og udstilling den 13. november 2023

----- 95.600 unikke ejendomme med ændring i EV og/eller GV -----				
	Antal med ændret EV	Ændret værdi EV	Antal med ændret GV	Ændret værdi GV
I alt	13.389	1.699.901.000	85.419	-64.320.601.000
Egentlige ejerboliger	13.376	1.679.602.000	57.777	-36.261.604.000
- opjustering	9.269	3.291.710.000	9.960	2.229.221.000
- nedjustering	4.107	-1.612.108.000	47.817	-38.490.825.000
Blandede ejendomme	13	20.299.000	27.642	-28.058.997.000
- opjustering	10	22.000.000	23	20.816.000
- nedjustering	3	-1.701.000	27.619	-28.079.813.000

Kilde: Vurderingsstyrelsen

Ændringer af 'meget skæve' vurderinger

I forbindelse med udstillingen på Vurderingsportalen den 12. september 2023 var der ca. 68.000 ejerboliger, der havde en grundværdi, der var højere end ejendomsværdien. Og tilsvarende var der knap 19.000 blandede ejendomme, hvor det samme var tilfældet, *jf. tabel 4*. Det skal bemærkes, at det ikke nødvendigvis er en fejl, hvis grundværdien overstiger ejendomsværdien.

For kun en lille del af de egentlige ejerboliger er grundværdien højere end ejendomsværdien. Det gjaldt således for knap 4 pct. ved udstillingen i september. For blandede ejendomme kan det sagtens være tilfældet, at grundværdien overstiger ejendomsværdien, da ejendomsværdien kun skal afspejle ejerboligdelen. Ved udstillingen i september gjaldt det for ca. 24 pct. af de blandede ejendomme, at grundværdien overstiger ejendomsværdien.

Vurderingsstyrelsen har siden udstillingen på Vurderingsportalen i september haft et særligt fokus på få rettet de mest 'skæve' vurderinger.

Arbejdet med at rette 'meget skæve' vurderinger har haft fokus på ejendomme, hvor den foreløbige grundværdi var markant højere end den foreløbige ejendomsværdi. Det skal ses i lyset af, at der ikke umiddelbart er identificeret 'meget skæve' vurderinger uden for denne gruppe af ejendomme. Det skal dog understreges, at der også kan være fejl i de foreløbige vurderinger for ejendomme uden for denne gruppe.

Endvidere skal det understreges, at der fortsat er tale om foreløbige vurderinger, der vil kunne ændre sig frem mod udsendelsen af de endelige vurderinger.

Ud af de ca. 68.000 egentlige ejerboliger er den foreløbige vurdering for ca. 8.000 ejerboliger ændret så meget, at grundværdien ikke længere overstiger ejendomsværdien, *jf. tabel 4*. Opgørelsen omfatter både manuelle og maskinelle ændringer. Den manuelle kontrol af ejendomme har haft fokus på ejendomme, hvor den foreløbige grundværdi var mere end 3 mio. kr. højere end den foreløbige ejendomsværdi. Den manuelle kontrol har ført til, at ca. 3.400 grundværdier er blevet ændret. Heraf har 96 pct. af ændringerne medført, at grundværdien nu er mindre end 3 mio. kr. højere end ejendomsværdien. Størsteparten af reduktionen på ca. 8.000 ændringer skyldes dermed maskinelle justeringer.

Der er ca. 8.500 blandede ejendomme, der er ændret så meget, at grundværdien ikke længere overstiger ejendomsværdien, *jf. tabel 4*. Dette stammer alene fra maskinelle rettelser, da de manuelle rettelser ikke var indarbejdet på tidspunktet for udarbejdelse af forskudsopgørelsen. Der er som følge af den efterfølgende manuelle kontrol ændret yderligere ca. 800 foreløbige vurderinger ud af ca. 1.300 foreløbige vurderinger for blandede ejendomme, hvor grundværdien var mere end 3 mio. kr. højere end ejendomsværdien.

Tabel 4. Antal egentlige ejerboliger og blandede ejendomme, hvor den foreløbige grundværdi er højere end den foreløbige ejendomsværdi. Sammenligning af udstilling på Vurderingsportalen den 12. september med udstilling den 13. november 2023

Ejerboliger

Blandede ejd.

	Før	Nu	Før	Nu
Ejendomme i alt	1.801.000	1.801.000	78.000	78.000
Ejendomme med GV større end EV	68.100	59.900	18.000	9.500
heraf GV 0-3 mio. kr. større end EV	62.900	58.800	15.700	8.200
heraf GV 3-5 mio. større end EV	3.100	700	900	500
heraf GV mere end 5 mio. større end EV	2.200	500	1.400	800

Kilde: Vurderingsstyrelsen

Inden udsendelse af de endelige vurderinger vil alle ejerboliger, hvor grundværdien overstiger ejendomsværdien, blive manuelt kontrolleret.

Resultat af den manuelle kontrol af 'meget skæve' vurderinger

Ved udstillingen den 12. september 2023 havde ca. 5.300 egentlige ejerboliger en foreløbig grundværdi, der var mere end 3 mio. kr. større end den foreløbige ejendomsværdi. Som nævnt havde den efterfølgende manuelle kontrol fokus på denne gruppe, og den foreløbige vurdering er ændret for ca. 3.400 ejerboliger som en direkte konsekvens af den manuelle kontrol, jf. tabel 5. Fejl, der er fundet i den manuelle kontrol, omfatter primært plandata, udstykning og beskyttelseslinjer. Herudover er den foreløbige vurdering ændret for ca. 850 ejerboliger som følge af modeljusteringer. I alt er den foreløbige vurdering dermed ændret for ca. 4.300 ejerboliger ud af de omfattede ca. 5.300 ejerboliger.

Tabel 5. Resultat af manuel sagsbehandling af egentlige ejerboliger, hvor den foreløbige grundværdi var mere end 3 mio. kr. større end den foreløbige ejendomsværdi ved udstilling på Vurderingsportalen den 13. september 2023

I alt, GV større end EV med mindst 3 mio. kr.	5.256
Ændret sfa. Manuel kontrol	3.390
Ændret under særordningen	42
Ændret via modelkørsel	856
Ændret, i alt	4.288
Uændret, men måske en fejl (kræver omkategorisering)	107
Uændret (skønnes retvisende)	861
Uændret, i alt	968
Årsag til ændring sfa. Manuel kontrol, modelkørsel, fejltyper, pct.:	
Plandata	55
Udstykning	15
Beskyttelseslinjer	9
Juridisk kategori	3
Servitut	1
Modelkørsel, herunder udfordringer med plandata	17
I alt	100

Anm.: Sammenligning af udstilling af foreløbige vurderinger på Vurderingsportalen den 12. september med udstilling den 13. november 2023.

Kilde: Vurderingsstyrelsen

Opsummering

Kvalitetssikringen af de foreløbige vurderinger for ejerboliger i 2023 frem mod udstillingen på Vurderingsportalen den 12. september 2023 samt for den kvalitetssikring, der er foretaget efter udstillingen og frem mod åbning af forskudsopgørelsen for 2024 den 14. november 2023 er gennemført i overensstemmelse med konceptet for kvalitetssikring *jf. bilag 10*.

Kvalitetssikringen forud for udstillingen den 12. september 2023 er dokumenteret i rapporten *Kvalitetssikring af de foreløbige 2022- og 2023-vurderinger – Gennemførelse af kvalitetssikring og resultater, jf. bilag 2 og i testrapporterne for deltakørsel 1-3, jf. bilag 3-6*. Hovedrapporten konkluderer at kvaliteten af data til brug for beregningen af de foreløbige vurderinger er tilstrækkelig og at kvalitetssikringen af produktionsdata, der anvendes til beskatning på forskudsopgørelsen for 2024 og 2025, blev gennemført som planlagt og de observationer der blev gjort, blev håndteret.

Efter udstillingen den 12. september 2023 blev der foretaget yderligere kvalitetssikring for at højne kvaliteten af produktionsdataene. Den yderligere kvalitetssikring skete i perioden fra udstillingen den 12. september og frem mod åbningen af forskudsopgørelsen.

Den samlede kvalitetssikring har sikret, at de foreløbige vurderinger er af tilstrækkelig kvalitet til at kunne danne grundlag for foreløbig beskatning, indtil den endelige vurdering udsendes.

Bilagsliste

Bilag 1: Kvalitetssikring af foreløbige 2022- og 2023- ejendoms- og grundværdier (statistisk kvalitetssikringskoncept) (J. nr. 22-0348840)

Bilag 2: Kvalitetssikring af de foreløbige 2022- og 2023-vurderinger – Gennemførelse af kvalitetssikring og resultater. Afrapportering den 19. juni 2023 (J. nr. 23-1020831)

Bilag 3: Test og kvalitetssikring af deltakørsel 1 (J.nr. 23-1250818)

Bilag 4: Test og kvalitetssikring af deltakørsel 2 (J. nr. 23-1323326)

Bilag 5: Test og kvalitetssikring af deltakørsel 3a (J. nr. 23-1323326)

Bilag 6: Test og kvalitetssikring af deltakørsel 3b (J. nr. 23-1323326)

Bilag 7: Faktaark om resultatet af kvalitetssikring af foreløbige vurderinger for ejerboliger og blandede ejendomme (J.nr. 23-1593901)

Bilag 8: Lovforslag nr. L 114, Folketinget 2022-23 (2. samling), Forslag til Lov om ændring af kildeskatteloven, lov om kommunal indkomstskat, ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love (Opkrævning og inddrivelse af grundskyld og dækningsafgift m.v., statens afregning af grundskyld og dækningsafgift til kommunerne, foreløbige vurderinger som midlertidigt beskatningsgrundlag i 2024 og 2025, forenkling af ejendomsvurderingerne for 2024 og 2025, udvidelse af antallet af dommere i Landskatteretten m.v.)

Bilag 9: Kommissorium for Taskeforce vedr. foreløbige vurderinger (J.nr. 23-0012805)

Bilag 10: Opdateret plan for forretningsmæssig test for beskatning version 2 (J.nr. 23-0094051)

Bilag 11: Kvalitetssikring af deltakørsler (J.nr. 24-0028578)

Bilag 12: Feedback loops ift. test og kvalitetssikring af foreløbige vurderinger (J.nr. 23-0165815)

Bilag 13: Foreløbige 2022-vurderinger af parcel- og rækkehuse sammenlignet med Finans Danmarks prisstatistik (J.nr. Sagsnr. 23-1327951)