

Faktaark

15. december 2023
Sagsnr. 23-1593901

Ejendomsbeskatning og
Data
TEJ, NBA, JJ, SHP, CFH

Faktaark om resultatet af kvalitetssikring af foreløbige vurderinger for ejerboliger og blandede ejendomme

De foreløbige vurderinger for egentlige ejerboliger og blandede ejendomme (ejerbolig og erhverv) blev udstillet på Vurderingsportalen den 12. september 2023. Der er udstillet ca. 1,8 mio. egentlige ejerboliger og ca. 80.000 blandede ejendomme (ejerbolig og erhverv) på Vurderingsportalen, *jf. tabel 1*.

Tabel 1. Antal egentlige ejerboliger og blandede ejendomme (ejerbolig og erhverv)		
Kategori	Jurkat	Antal
Egentlige ejerboliger	1100	1.801.000
Blandede ejendomme (ejerbolig og erhverv)	2100	78.000

Anm.: Foreløbige vurderinger.
Kilde: Vurderingsstyrelsen

100.000 ejendomme har fået ændret den foreløbige vurdering

Siden udstillingen af de foreløbige vurderinger for egentlige ejerboliger og blandede ejendomme på Vurderingsportalen den 12. september har Vurderingsstyrelsen foretaget en intensiv kvalitetssikring. Det har resulteret, i at ca. 100.000 vurderinger for egentlige ejerboliger og blandede ejendomme har fået en ny foreløbig vurdering.

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

35.000 videreførte tillæg og nedslag

Ca. 35.000 ejendomme har fået ændret den foreløbige vurdering som følge af videreførte tillæg og nedslag fra udsendte endelige 2020-vurderinger til de foreløbige 2022-vurderinger.

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

- Bedre kobling mellem BBR-bygningsanvendelse og beregningsmodel for ejendomsgrunde i landzone mv.
- Ejendomme i landzone har fået 'slukket' visse plankoder
- Ændringer i outlier-håndtering
- Sikre at grundværdien er 0, hvis grundens areal fraregnet vej er nul

- Indarbejdelse af udestående afgørelser om juridisk kategori

Ca. 58.000 egentlige ejerboliger og ca. 28.000 blandede ejendomme fået ændret den foreløbige grundværdi. Ændringerne af grundværdierne har medført en nedjustering på i alt ca. 64 mia. kr., *jf. tabel 2*. Heraf vedrører ca. 36 mia. kr. (netto)nedjustering af grundværdien for egentlige ejerboliger, mens ca. 28 mia. kr. vedrører (netto)nedjustering af grundværdien for blandede ejendomme.

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., *jf. tabel 2*.

I alt har ca. 100.000 (95.600) ejendomme fået justeret ejendoms- og/eller grundværdien siden udstillingen på Vurderingsportalen den 12. september har, *jf. tabel 2*. Der er således en række ejendomme, der enten har fået ændret ejendoms- eller grundværdien.

Stigninger i ejendoms- eller grundværdien er en konsekvens af videreførte tillæg/nedslag eller ændret juridisk kategorisering. Der er således indlagt en spærre, så modelkørslen derudover ikke kunne øge de foreløbige vurderinger, da der ikke har været tid til at tjekke de yderligere stigninger, der umiddelbart var konsekvens af modelkørslen (ca. 2.500).

Tabel 2. Ændring af EV og/eller GV for egentlige ejerboliger og blandede ejendomme				
----- 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

Anm.: Foreløbige vurderinger.
Kilde: Vurderingsstyrelsen

Provenuvirkning af justerede vurderinger

Det skønnes, at justeringen af de foreløbige vurderinger for ca. 95.600 ejerboliger og blandede ejendomme indebærer et samlet mindreprovenu på i alt ca. 160 mio. kr. (2024-niveau) i umiddelbar virkning i 2024 – svarende til ca. 80 mio. kr. efter tilbageløb, *jf. tabel 3*.

Den samlede ændring af grundvurderingen for i alt ca. 85.400 ejerboliger og blandede ejendomme skønnes isoleret set at indebære et mindreprovenu på ca. 515 mio. kr. for grundskylden, mens den afledte virkning på skatterabatten (samt en mindre virkning for MSB'en) til gengæld medfører et isoleret merprovenu på ca. 350 mio. kr. i 2024.

Den samlede justering af ejendomsvurderingen for i alt ca. 13.400 ejerboliger skønnes at indebære en forøgelse af ejendomsværdiskatteprovenuet med ca. 10 mio. kr. i umiddelbar virkning i 2024.

Tabel 3. Provenuvirkning af justeret vurderinger for egentlige ejerboliger og blandede ejendomme						
	2024	2025	2026	2027	2028	Varigt
Mio. kr. (2024-niveau)	<i>Umiddelbar virkning</i>					
Grundskyld	-515	-480	-460	-460	-455	-445
Ejendomsværdiskat	10	5	5	0	0	-35
Skatterabat	320	295	280	260	240	30
MSB	30	25	25	20	20	0
I alt	-160	-155	-155	-180	-195	-450
	<i>Efter tilbageløb</i>					
Grundskyld	-345	-320	-310	-310	-305	-300
Ejendomsværdiskat	5	5	5	0	0	-25
Skatterabat	245	230	215	200	185	25
MSB	20	15	15	15	10	0
I alt	-80	-75	-75	-95	-110	-300
Anm.: Provenuvirkningen er opgjort med afsæt i VURDST's boligskattemodel og de foreløbige vurderinger udstillet på Vurderingsportalen den 12. september hhv. udstillet den 13. november 2023. Provenuvirkningerne er afrundet til nærmeste 5 mio. kr. Kilde: Vurderingsstyrelsen.						

Da skatterabatten udfases over tid – i takt med at boligejere omfattes af en skatterabat sælger deres ejerbolig, og skatterabatten dermed bortfalder – skønnes den samlede varige virkning at indebære et umiddelbart mindreprovenu på ca. 450 mio. kr. – svarende til ca. 300 mio. kr. efter tilbageløb.

De største isolerede reduktioner af grundskyldsprovenuet – som følge af nedjusteringen af grundvurderinger for ejer- og blandede ejendomme – forventes i hhv. Rudersdal, Gribskov, Aarhus og Aalborg Kommune, hvoraf den største reduktion på knap 24 mio. kr. er i Aarhus Kommune, *jf. bilag 1*.

Når der tages højde for den afledte virkning på skatterabatten (og til dels den moderniserede stigningsbegrænsning for grundskyld), skønnes justeringerne af vurderingerne at indebære den største samlede reduktion i boligskatten i hhv. Helsingør, Randers og Frederikshavn Kommune.

Det skyldes hovedsageligt, at den afledte virkning på skatterabatten – der isoleret set bidrager til et merprovenu – er mindre i disse kommuner.

Ændringer af 'meget skæve' vurderinger

I forbindelse med udstillingen på Vurderingsportalen i september 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 af de egentlige ejerboliger er grundværdien højere end ejendomsværdien. Det gjaldt således for knap 4 pct. ifm. udstillingen i september. For blandede ejendomme kan det sagtens være tilfældet, at grundværdien overstiger ejendomsværdien, da ejendomsværdien kun skal afspejle ejerboligdelen. Ifm. 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.

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, hvor grundværdien er mere end 3 mio. kr. højere end ejendomsværdien, 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. Ud af de maskinelt justerede vurderinger har EVC 'nikket' til alle ændringer, hvor grundværdien var mere end 3 mio. kr. højere end ejendomsværdien. Der er tale om ca. 850 ændringer.

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 manuelle rettelser ikke var gennemført eller indtastet på tidspunktet for udarbejdelse af opgørelsen. Der er som følge af den manuelle kontrol ændret yderligere ca. 800 foreløbige vurderinger ud af ca. 1.300 foreløbige for blandede ejendomme, hvor grundværdien efter modelkørslen var mere end 3 mio. kr. højere end ejendomsværdien. Disse ændringer er kommet med i forskudsopgørelsen, men ikke i udstillingen på Vurderingsportalen, da deadline for ændringer til brug for Vurderingsportalen var den 30. oktober.

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

	---- Jurkat 1100 ----		--- Jurkat 2100 ---	
	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

Anm.: Foreløbige vurderinger. Det skal bemærkes, at udgangspunktet for opgørelsen er de foreløbige vurderinger udstillet på Vurderingsportalen den 12. september hhv. udstillet den 13. november 2023.
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

Af de ca. 5.000 manuelt kontrollerede egentlige ejerboliger er ca. 3.400 justeret som en direkte konsekvens af kontrollen, jf. tabel 5. Fejl, der er fundet i den manuelle kontrol, omfatter primært plandata, udstykning og beskyttelseslinjer, jf. tabel 5. Herudover har EVC som nævnt 'nikket' til alle ændringer, der er en konsekvens af modelkørslen, hvor grundværdien var mere end 3 mio. kr. højere end ejendomsværdien. Der er tale om ca. 850 ændringer, der er en konsekvens af modelkørslen.

Tabel 5. Resultat af manuel sagsbehandling af jurkat 1100-egendommene, hvor GV er mere end 3 mio. kr. større end EV

I alt, GV større end EV med mindst 3 mio. kr.	5.256
Ændret sfa. manuel kontrol (EVC)	3.390
Ændret under særordningen (EBC)	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 (EVC) samt 'nik' til modelkørsel, fejltypen, pct.:	
Plandata	55
Udstykning	15
Beskyttelseslinjer	9
Juridisk kategori	3
Servitut	1
Modelkørsel, herunder udfordringer med plandata	17
I alt	100

Anm.: Foreløbige vurderinger. Det skal bemærkes, at udgangspunktet for opgørelsen er de foreløbige vurderinger udstillet på Vurderingsportalen den 12. september hhv. udstillet den 13. november 2023.
Kilde: Vurderingsstyrelsen

Bilag 1: Skønnet provenuvirkning af justerede vurderinger for egentlige ejerboliger og blandede ejendomme i 2024

Bilag 1. Skønnet provenuvirkning af justerede vurderinger for egentlige ejerboliger og blandede ejendomme fordelt på kommuneniveau i 2024 (kr., 2024-niveau)					
Kommune	Grundskyld	Ejendoms-værdiskat	Skatterabat	MSB	I alt
Hele landet	-514.789.100	7.590.300	317.828.600	29.716.900	-159.653.300
København	-5.853.000	-678.500	6.061.100	29.600	-440.800
Frederiksberg	-472.900	82.500	-129.400	-3.600	-523.400
Ballerup	-2.654.600	89.800	2.284.000	146.800	-134.000
Brøndby	-162.700	0	67.400	19.600	-75.700
Dragør	-1.241.300	3.800	1.152.800	14.100	-70.500
Gentofte	1.642.000	-234.300	-2.051.700	53.600	-590.400
Gladsaxe	-1.438.000	212.100	989.900	10.600	-225.300
Glostrup	-92.500	27.200	34.400	29.100	-1.800
Herlev	-978.300	107.400	571.600	56.000	-243.400
Albertslund	-566.200	13.200	329.200	34.000	-189.800
Hvidovre	-3.787.200	-86.100	3.041.800	21.600	-809.900
Høje-Taastrup	-3.668.100	53.400	1.324.500	1.614.700	-675.600
Lyngby-Taarbæk	-2.254.600	-181.000	1.226.900	82.400	-1.126.200
Rødovre	122.900	21.400	58.100	-3.800	198.600
Ishøj	-1.120.500	11.200	887.700	42.900	-178.700
Tårnby	-2.373.700	69.800	2.035.400	132.300	-136.300
Vallensbæk	-2.071.900	21.500	1.662.600	219.300	-168.500
Furesø	-4.893.000	35.300	4.362.700	48.300	-446.700
Allerød	-4.695.600	-156.200	3.062.600	814.200	-975.000
Fredensborg	-8.628.300	814.200	5.728.800	692.600	-1.392.600
Helsingør	-13.024.600	95.600	5.825.400	157.200	-6.946.400
Hillerød	-9.381.100	5.500	5.739.500	1.378.000	-2.258.100
Hørsholm	-4.428.600	1.275.600	2.740.400	143.100	-269.500
Rudersdal	-22.108.400	507.900	19.049.000	1.143.500	-1.408.000
Egedal	-6.600.200	38.300	5.587.400	215.000	-759.500
Frederikssund	-9.666.500	8.600	6.489.700	1.281.200	-1.887.100
Greve	-6.810.400	131.300	4.929.800	381.400	-1.367.900
Køge	-6.119.400	87.600	4.166.500	405.300	-1.460.000
Halsnæs	-5.203.400	196.500	3.962.200	299.700	-745.000
Roskilde	-10.249.600	53.200	6.669.100	653.000	-2.874.300
Solrød	-3.885.700	60.600	2.568.300	131.800	-1.125.000
Gribskov	-20.878.900	172.200	16.743.400	642.200	-3.321.000
Odsherred	-17.076.200	90.000	13.295.400	159.100	-3.531.700
Holbæk	-7.791.500	10.600	3.195.400	1.218.500	-3.367.100
Faxe	-2.924.700	20.900	1.621.600	134.400	-1.147.800
Kalundborg	-5.471.600	45.300	2.304.200	155.200	-2.966.900
Ringsted	-3.157.900	41.900	1.358.500	151.600	-1.605.900
Slagelse	-4.923.000	61.400	1.637.900	595.500	-2.628.300
Stevns	-6.677.600	33.600	1.263.800	22.500	-5.357.700
Sorø	-5.791.600	160.500	1.183.300	3.178.700	-1.269.000
Lejre	-13.023.800	77.400	9.908.200	622.500	-2.415.700
Lolland	-981.300	63.700	526.300	52.900	-338.400
Næstved	-6.499.000	-700	2.403.900	52.500	-4.043.300
Guldborgsund	-3.268.700	101.900	2.063.900	-113.500	-1.216.400
Vordingborg	-4.936.800	70.500	2.445.300	61.300	-2.359.600
Bornholm	-3.614.900	46.400	2.419.700	217.800	-931.000
Middelfart	-1.857.000	33.800	828.900	108.900	-885.500
Assens	-2.475.200	4.400	1.039.600	186.000	-1.245.200
Faaborg-Midtfyn	-2.971.200	185.300	1.085.300	177.600	-1.523.000
Kerteminde	-2.140.200	25.900	1.437.100	61.900	-615.400
Nyborg	-1.447.100	54.400	540.700	21.400	-830.600
Odense	-6.140.300	44.700	4.066.700	374.600	-1.654.300
Svendborg	-3.971.200	560.900	1.741.400	275.800	-1.393.100
Nordfyns	-4.068.400	6.800	2.510.500	46.500	-1.504.600
Langeland	-1.582.600	28.500	931.500	32.500	-590.100
Ærø	-546.100	2.800	332.400	10.100	-200.900
Haderslev	-2.268.000	16.300	1.102.200	45.600	-1.103.900

Billund	-2.470.100	4.700	405.600	117.800	-1.942.000
Sønderborg	-6.611.200	221.000	5.667.400	176.800	-546.000
Tønder	-1.835.100	14.700	899.800	42.100	-878.500
Esbjerg	-3.446.300	14.700	2.063.300	52.900	-1.315.400
Fanø	-401.500	1.400	322.200	10.400	-67.500
Varde	-7.988.100	27.400	4.808.700	162.400	-2.989.600
Vejen	-2.613.600	16.400	884.400	93.300	-1.619.400
Aabenraa	-7.388.200	16.800	2.686.400	23.900	-4.661.000
Fredericia	-6.543.600	97.400	3.488.000	262.600	-2.695.700
Horsens	-4.555.000	290.900	1.819.600	259.300	-2.185.200
Kolding	-5.321.500	374.600	3.476.200	187.900	-1.282.800
Vejle	-12.872.100	85.400	7.736.100	569.800	-4.480.800
Herning	-9.528.700	301.200	3.820.200	396.200	-5.011.100
Holstebro	-3.063.900	25.800	1.102.900	38.000	-1.897.200
Lemvig	-2.453.900	33.500	1.022.500	81.500	-1.316.400
Struer	-815.500	4.000	404.300	91.800	-315.400
Syddjurs	-11.109.700	43.300	8.102.500	909.900	-2.054.000
Norddjurs	-2.463.200	21.600	1.451.200	221.900	-768.500
Favrskov	-5.685.300	12.700	4.023.100	115.600	-1.533.900
Odder	-3.114.600	36.800	2.048.000	245.900	-783.900
Randers	-14.149.100	33.000	5.560.600	1.025.800	-7.529.700
Silkeborg	-11.151.400	330.400	6.870.300	573.300	-3.377.200
Samsø	-233.300	1.100	226.900	-22.200	-27.500
Skanderborg	-9.290.800	42.300	7.359.300	379.200	-1.510.000
Aarhus	-23.780.400	32.100	18.317.200	1.258.100	-4.173.000
Ikast-Brande	-3.666.400	10.100	1.163.700	187.300	-2.305.300
Ringkøbing-Skjern	-4.292.100	31.400	2.502.700	102.600	-1.655.400
Hedensted	-2.219.600	20.900	1.086.000	200.300	-912.400
Morsø	-1.058.200	-14.500	771.400	115.400	-185.900
Skive	-1.079.000	38.300	463.800	78.500	-498.400
Thisted	-2.222.100	43.100	1.160.300	59.100	-959.600
Viborg	-7.007.400	125.200	3.432.800	916.400	-2.533.000
Brønderslev	-1.709.600	53.800	1.421.200	50.000	-184.500
Frederikshavn	-14.034.600	108.200	5.708.100	350.100	-7.868.300
Vesthimmerlands	-2.474.000	25.500	651.800	59.400	-1.737.400
Læsø	-342.300	1.400	76.600	103.100	-161.200
Rebild	-1.647.200	7.400	1.089.300	20.100	-530.400
Mariagerfjord	-3.182.200	6.900	2.002.600	127.300	-1.045.400
Jammerbugt	-8.014.800	45.200	6.572.100	436.600	-960.800
Aalborg	-20.578.100	175.300	15.143.600	640.800	-4.618.400
Hjørring	-3.225.200	182.100	1.601.100	260.100	-1.182.000

Anm.: Provenuvirkningen er opgjort med afsæt i VURDST's boligskattemodel og de foreløbige vurderinger udstillet på Vurderingsportalen den 12. september hhv. udstillet den 13. november 2023. Provenuvirkningerne er afrundet til nærmeste 100 kr.

Kilde: Vurderingsstyrelsen.