

Udskriftsdato: 15. december 2025

**SKR nr 9471 af 03/07/2020 (Gældende)**

**Afskæring af adgang til genoptagelse fra og med den 1. november 2020 af ejendomsvurderinger, der er foretaget eller foretages efter ejendomsvurderingslovens §§ 87 og 88 eller den tidligere gældende lov om vurdering af landets faste ejendomme - styresignal**

---

Ministerium: Skatteministeriet

Journalnummer: 20-0642288

# Afskæring af adgang til genoptagelse fra og med den 1. november 2020 af ejendomsvurderinger, der er foretaget eller foretages efter ejendomsvurderingslovens §§ 87 og 88 eller den tidligere gældende lov om vurdering af landets faste ejendomme - styresignal

SKM2020. 295. VURDST

## 1. Sammenfatning

I dette styresignal beskrives betydningen og konsekvenserne af skatteforvaltningslovens § 33 b, som træder i kraft den 1. juli 2020, og som fastlægger, at:

- Vurderingsstyrelsen fra og med den 1. november 2020 vil være afskåret fra af egen drift at varsle genoptagelse eller revision af vurderinger, som er foretaget eller foretages efter ejendomsvurderingslovens §§ 87 og 88 eller efter den tidligere gældende lov om vurdering af landets faste ejendomme, jf. skatteforvaltningslovens §§ 33, 33 a eller 34, og vil også være afskåret fra at genoptage vurderinger foretaget efter ejendomsvurderingslovens §§ 87 og 88 eller efter den tidligere gældende lov om vurdering af landets faste ejendomme på baggrund af en anmodning om genoptagelse, der er modtaget den 1. november 2020 eller senere.
- Tidligere og nuværende ejendomsejere fra og med den 1. november 2020 vil være afskåret fra at anmode om genoptagelse efter skatteforvaltningslovens § 33 af vurderinger, der er foretaget eller som foretages efter ejendomsvurderingslovens §§ 87 og 88 eller efter den tidligere gældende lov om vurdering af landets faste ejendomme.
- Tidligere og nuværende ejendomsejere i en periode på fire måneder fra ikrafttrædelsestidspunktet for skatteforvaltningslovens § 33 b, den 1. juli 2020, kan anmode om genoptagelse af de nævnte vurderinger efter de gældende regler for genoptagelse i skatteforvaltningslovens § 33.

Styresignalet beskriver, i hvilke tilfælde det kan være relevant at anmode om genoptagelse inden den 1. november 2020, de gældende regler henholdsvis til og med den 31. oktober 2020 og fra og med den 1. november 2020, samt hvilke krav der er til den dokumentation, der skal ledsage en anmodning om genoptagelse, der indgives til og med den 31. oktober 2020.

## 2. Baggrund

Der er med lov nr. 1061 af 30. juni 2020 indsat en sålydende § 33 b i skatteforvaltningsloven:

*"Stk. 1.* Fra og med den 1. november 2020 kan told- og skatteforvaltningen ikke i medfør af §§ 33, 33 a og 34 af egen drift genoptage eller varsle revision af vurderinger, der er foretaget efter ejendomsvurderingslovens §§ 87 og 88.

*Stk. 2.* Stk. 1 finder også anvendelse for så vidt angår vurderinger foretaget efter den tidligere gældende lov om vurdering af landets faste ejendomme, jf. lovbekendtgørelse nr. 1067 af 30. august 2013 som ændret ved § 1 i lov nr. 1635 af 26. december 2013, § 1 i lov nr. 1535 af 27. december 2014 og § 1 i lov nr. 61 af 16. januar 2017.

*Stk. 3.* Told- og skatteforvaltningen genoptager ikke vurderinger som nævnt i stk. 1 og 2 på baggrund af en anmodning om genoptagelse, der er modtaget den 1. november 2020 eller senere."

Bestemmelsen trådte ifølge § 7, stk. 1, i lov nr. 1061 af 30. juni 2020 i kraft den 1. juli 2020.

Vurderingsstyrelsen er som følge af skatteforvaltningslovens § 33 b, stk. 1 og 2, fra og med den 1. november 2020 afskåret fra at varsle genoptagelse og revision af vurderinger foretaget efter reglerne i ejendomsvurderingslovens §§ 87 og 88 eller efter den tidligere gældende lov om vurdering af landets faste ejendomme, dvs. vurderinger foretaget i det gamle vurderingssystem.

De vurderinger, der er omfattet af skatteforvaltningslovens § 33 b, er alle vurderinger, der er foretaget i det gamle vurderingssystem efter de nævnte regler, og det er alle adgange til at varsle genoptagelse og revision af egen drift efter reglerne i skatteforvaltningslovens kapitel 12, der afskæres. Vurderingsstyrelsen er således fra og med den 1. november 2020 afskåret fra af egen drift at varsle genoptagelse eller revision efter skatteforvaltningslovens §§ 33, 33 a og 34.

Vurderingsstyrelsen er som følge af skatteforvaltningslovens § 33 b, stk. 3, tilsvarende afskåret fra at varsle genoptagelse eller revision af de nævnte vurderinger på baggrund af en anmodning om genoptagelse fra en tidligere eller nuværende ejendomsejer, der er modtaget den 1. november 2020 eller senere. Tidligere og nuværende ejendomsjere er således fra og med den 1. november 2020 afskåret fra ved anmodning at foranledige ændring af en vurdering, der er foretaget efter reglerne i ejendomsvurderingslovens §§ 87 og 88 eller efter den tidligere gældende lov om vurdering af landets faste ejendomme, dvs. vurderinger foretaget i det gamle vurderingssystem.

Tidligere og nuværende ejendomsjere, der efter skatteforvaltningslovens § 35 a, stk. 2, 2. pkt., er klageberettigede i forhold til de nævnte vurderinger, vil dog for så vidt angår ejerboligvurderinger for vurderingsårene fra og med 2013 til og med 2019 få adgang til at klage over de nævnte vurderinger efter reglerne i ejendomsvurderingslovens § 89, stk. 1, efter at den ejendom, der er vurderet ved de nævnte vurderinger, er vurderet efter reglerne i ejendomsvurderingslovens §§ 5 eller 6 pr. 1. januar 2020 (hvis ejendommen pr. 1. januar 2020 var en ejendom, der efter ejendomsvurderingslovens § 5 skal vurderes i lige år) eller pr. 1. januar 2021.

Tidligere og nuværende ejendomsjere, der efter skatteforvaltningslovens § 35 a, stk. 2, 2. pkt., er klageberettigede i forhold til de nævnte vurderinger, vil tilsvarende for så vidt angår vurderingerne af andre ejendomme for vurderingsårene fra og med 2014 til og med 2020 få adgang til at klage over de nævnte vurderinger efter reglerne i ejendomsvurderingslovens § 89, stk. 2, efter at den ejendom, der er vurderet ved de nævnte vurderinger, er vurderet efter reglerne i ejendomsvurderingslovens §§ 5 eller 6 pr. 1. januar 2020 (hvis ejendommen pr. 1. januar 2020 var en ejendom, der efter ejendomsvurderingslovens § 5 skal vurderes i lige år) eller pr. 1. januar 2021.

De tidligere og nuværende ejendomsjere, der får adgang til at klage over de nævnte vurderinger, vil efter skatteforvaltningslovens § 35 a, stk. 2, 2. pkt., være ejeren af den faste ejendom og andre, der over for stat eller kommune hæfter for skatter, der opkræves på grundlag af den pågældende ejendomsvurdering.

For tidligere vurderinger og omvurderinger end de ovenfor nævnte opstår der derimod ikke en adgang til at klage over vurderingerne. Det skyldes, at disse tidligere vurderinger og omvurderinger har kunnet påklages efter de regler, der var gældende efter skatteforvaltningsloven, tidligere skattestyrelsesloven, da vurderingerne blev meddelt.

Det fremgår af bemærkningerne til lovforslag nr. L194 af 20. maj 2020 om formålet med skatteforvaltningslovens § 33 b:

"Det foreslås, at Skatteforvaltningen fra og med den 1. november 2020 ikke længere af egen drift skal kunne genoptage eller varsle revision af vurderinger foretaget i det gamle vurderingssystem. Dette omfatter alle vurderinger, både almindelige vurderinger, der er foretaget som egentlige vurderinger eller ved videreførelse, og omvurderinger, der er foretaget i det gamle vurderingssystem. Det foreslås desu-

den, at ejendomsejernes mulighed for at anmode om genoptagelse af vurderinger foretaget i det gamle vurderingssystem ophører fra og med den 1. november 2020. Forud herfor vil der skulle gennemføres en generel vejledningsindsats. Det kan f.eks. ske i form af et styresignal og en pressemeddelelse. I styresignalet vil der blive redegjort for de fastsatte frister, krav til anmodninger om genoptagelse og om betingelserne for genoptagelse. Ejendomsejerne vil endvidere blive vejledt om, hvordan ejendomsejerne kan finde ud af, om der er fejl i netop deres vurderinger, der kan foranledige, at ejendomsejerne bør anmode om genoptagelse.

De hensyn, der ligger bag den foreslåede bestemmelse i skatteforvaltningslovens § 33 b medfører, at Skatteforvaltningen ikke er forpligtet til at gennemgå alle beregnede kompensationer, før disse meddeles til ejendomsejerne. Skatteforvaltningen vil således bl.a. ikke være forpligtet til at gennemgå alle vurderinger, der ligger til grund for de beregnede kompensationer, før kompensationerne meddeles til ejendomsejerne. Hvis Skatteforvaltningen bliver opmærksom på, at kompensation er beregnet på grundlag af vurderinger, der er behæftet med væsentlige fejl, vil Skatteforvaltningen dog være berettiget til at udtage de nævnte vurderinger eller ejendommen af tilbagebetalingsordningen efter ejendomsvurderingslovens § 64, stk. 3.

Forslaget vil ikke påvirke ejendomsejernes mulighed for at klage, når der åbnes for klageadgangen for videreførte vurderinger og omvurderinger foretaget fra og med 2013 og frem, ligesom forslaget ikke vil påvirke anmodninger om genoptagelse, der enten er under behandling eller er indgivet pr. 31. oktober 2020. Disse vil blive færdigbehandlet.

[...]

På grund af det meget store antal forventede genoptagelses- og revisionssager som følge af bl.a. et meget forældet IT-system, står Skatteforvaltningen i dag i en lignende situation, hvor der vil være et tilsvarende uforholdsmæssigt stort ressourcebrug forbundet med genoptagelse og revision samt sagsbehandling af gamle forhold. Der er derfor behov for ved lov at sikre en god start for det nye ejendomsvurderingssystem ved at forenkle genoptagelses-arbejdet. Forslaget skal samtidig sikre klarhed hos ejendomsejerne om, at de ikke mødes med gamle krav fra myndighederne."

Som følge heraf har Vurderingsstyrelsen udarbejdet dette styresignal for at vejlede ejendomsejere om, i hvilke tilfælde det kan være relevant at anmode om genoptagelse, om gældende regler henholdsvis til og med den 31. oktober 2020 og fra og med den 1. november 2020, samt om kravene til den dokumentation, der skal ledsage en anmodning om genoptagelse, der indgives til og med den 31. oktober 2020.

### **3. Forhold der kan foranledige overvejelser om anmodning om genoptagelse**

Det er Vurderingsstyrelsens opfattelse, at ejendomsejere kan overveje at anmode om genoptagelse af vurderinger, der er foretaget eller foretages efter ejendomsvurderingslovens §§ 87 og 88 eller efter den tidligere gældende lov om vurdering af landets faste ejendomme, når:

- Ejendomsejer beskattes på grundlag af en ejendomsværdi fra 2001 eller 2002 eller af en omberegnet ejendomsværdi i 2001- eller 2002-niveau, der er væsentligt højere end den forventelige handelspris for ejendommen pr. 1. januar 2001 eller 1. januar 2002. Det bemærkes i den forbindelse, at ejendomsværdien overordnet skal være et udtryk for værdien af ejendommen i sin helhed inklusiv bygninger og sædvanligt tilbehør, men uden besætning, inventar, maskiner og andet driftsmateriel, og at der ved fastsættelsen af ejendomsværdien skal være taget hensyn til de til ejendommen knyttede rettigheder og byrder af offentligretlig karakter, men udelukkende til privatretlige servitutter, der er pålagt en ejendom til fordel for anden ejendom, samt for udlejningsejendommens vedkommende med sædvanlige udlejningsforhold. Det bemærkes også, at hvis bygningerne på en ejendom pr. en vurderingstermin var ejet af en anden end grundens ejer, forelå der ved den pågældende vurderingstermin to selvstæn-

dige ejendomme, og bygningerne og grunden har skullet vurderes hver for sig. Ved ansættelsen af ejendomsværdien skal der i så fald være taget højde for kontraktforholdet mellem parterne.

- Ejendomsejer beskattes på grundlag af en omberegnet grundværdi, der er væsentligt højere end den forventelige handelspris for grunden pr. vurderingsterminen i basisåret, der fremgår af den vurderingsmeddelelse, ved hvilken den omberegnete grundværdi er fastsat. Det bemærkes i den forbindelse, at grundværdien i basisåret overordnet skal været et udtryk for værdien af grunden med grundforbedringer i ubebygget stand under hensyn til grundens beskaffenhed og beliggenhed og til en i økonomisk henseende god anvendelse, og at der i værdiansættelsen skal været taget hensyn til de til grunden knyttede rettigheder og byrder af offentligretlig karakter, men kun til privatretlige servitutter, der er pålagt grunden til fordel for et areal under en anden ejendom.
- Ejendomsejer beskattes på grundlag af en omberegnet grundværdi, der fastsat på grundlag af et fejlagtigt basisår.

For så vidt angår værdiansættelsen af landbrugsejendomme og ejendomme, som efter § 33 i den tidligere gældende lov om vurdering af landets faste ejendomme sidestilles hermed, henvises til §§ 14 -15, og det bemærkes i den forbindelse, at der for ejendomme, der ved seneste vurdering før første vurdering efter ejendomsvurderingslovens § 5 er vurderet som landbrugsejendom eller skovejendom, gælder særlige regler ved overgangen til det nye vurderingssystem, jf. ejendomsvurderingslovens §§ 82-84, og at disse ejendomme derfor ikke er omfattet af tilbagebetalingsordningen. Det følger af ejendomsvurderingslovens § 64, stk. 2.

I situationer, hvor det overvejes, om der skal anmodes om genoptagelse, kan det være relevant at foretage en undersøgelse af, om der kan være en af følgende årsager til, at der er fejl i vurderinger, og om en af disse årsager kan begrunde ændring efter regler i skatteforvaltningslovens kapitel 12, jf. pkt. 4 nedenfor:

#### – **Fejl i ansatte ejerboligfordelinger**

Der kan være fejl i en foretaget ejerboligfordeling, fordi fordelingen mellem to ejere af samme faste ejendom mangler, eller fordi ejerboligfordelingerne er værdiansat forkert. Der kan mangle en eller to ejerboligfordelinger, og det er i så fald relevant at anmode om genoptagelse. Det kan også være relevant at anmode om genoptagelse, hvis man som ejer af en ejendom, der er registreret som fritidsbolig eller sommerhus, med to lejligheder, har modtaget vurderingsmeddelelser med omberegnete ejendomsværdier eller omberegnete ejerboligværdier, uanset at det af gældende ret følger, at der ikke er grundlag for at fastsætte ejerboligværdier af lejligheder i ejendomme, der er registreret som fritidsbolig eller sommerhus.

#### – **Fejl i anvendte benyttelseskoder**

Der kan være anvendt en fejlagtig benyttelseskode i forhold til den faktiske anvendelse af ejendomme, og dette kan have medført en ikke-retvisende vurdering af ejendommen. En fejlagtig anvendt benyttelseskode kan medføre, at beskatningen af ejendommen ikke retvisende. Det kan fx være tilfældet, hvis en ejendom ved en fejl er vurderet med benyttelseskode 01 (Beboelse), selvom den burde være vurderet med benyttelseskode 05 (Landbrug, bebygget, mindst 0,55 ha), eller hvis en ejendom er vurderet som en ejendom med en benyttelseskode 09 (Ubebygget areal (ikke landbrugsareal)), selvom den burde være vurderet med en benyttelseskode 17 (Ubebygget landbrugslodder). I disse tilfælde vil ejendomsvurderingen som udgangspunkt ikke ændre sig som følge af en genoptagelse. Det vil beskatningen derimod.

#### – **Fejl i de fastsatte aktuelle værdier**

Hvis ejendommen er vurderet med aktuelle ejendoms- og/eller grundværdier, der er væsentligt højere end vurderingerne af sammenlignelige ejendomme i området er det relevant at kontrollere, om der er fejl i de data, der er registreret om ejendommen, og som har dannet grundlag for vurderingerne, eller om vurderingerne er foretaget på et andet grundlag end det registrerede. Det er i den forbindelse relevant at være opmærksom på, at hvis en sammenlignelig ejendoms værdier også er vurderet for højt, er der

som udgangspunkt tale om en fejl i vurderingsniveauet, der som udgangspunkt vil blive kompenseret via tilbagebetalingsordningen, og som i modsat fald kan rettes op ved en klage, der dog vil blive behandlet i niveauet pr. vurderingsterminen.

#### – Fejl i de fastsatte skattestop- og grundskatteloftsværdier

Hvis de fastsatte skattestop- og grundskatteloftsværdierne er væsentligt højere end det, der antages at have været værdien i 2001/2002-niveau eller i basisåret, er det relevant at undersøge, om der er fejl i de data, der er registreret om ejendommen, og som har dannet grundlag for vurderingerne, eller om vurderingerne er foretaget på et andet grundlag end det registrerede.

Hvis der er fejl i grundlaget for skattestop- og skatteloftsværdierne, der ikke er en fejl i de oplysninger, der er registreret om ejendommen, er det relevant at anmode om genoptagelse, hvis fejlen vedrører en oplysning, som ikke kan bero på et fejlagtigt vurderingsmæssigt skøn. Det kan fx være, at der er en objektivt konstaterbar fejl i etagearealprisen, der er anvendt for en udstykket ejerlejlighed, som skulle fastsættes til etagearealprisen, der blev anvendt ved vurderingen af moderejendommen, som ejerlejligheden er udstykket fra.

Hvis der er fejl i vurderingsmæssige skøn over skattestop- og skatteloftsværdier, der er foretaget på korrekt grundlag, kan fejlen, jf. bl.a. pkt. 4.1.1. ovenfor, ikke foranledige genoptagelse, jf. skatteforvaltningslovens § 33. Hvis der er grundlag for at antage, at der er udøvet et væsentligt fejlagtigt vurderingsmæssigt skøn, er det dog relevant at gøre Vurderingsstyrelsen opmærksom på fejlen, hvis denne vurderes at skulle foranledige revision af egen drift, jf. skatteforvaltningslovens § 33 a.

Det kan være relevant at overveje, om der i forbindelse med indsættelsen af en ejerboligfordeling er blevet anvendt et forkert niveau, fordi vurderingsmyndigheden har indsat eller ændret en ejerboligfordeling og de dertil hørende skattestopværdier ved en såkaldt "teknisk omvurdering", selvom der ikke foreslå en omvurderings- og omberegningsgrund, jf. §§ 3 og 33 i den tidligere gældende lov om vurdering af landets faste ejendomme. Det er dog i så fald relevant at være opmærksom på, at Vurderingsstyrelsen anser sig for at være forpligtet til at vurdere, om der er grundlag for i stedet at indsatte den manglende eller ændrede ejerboligfordeling i en tidligere eller senere vurdering, jf. skatteforvaltningslovens § 33, stk. 2.

Det kan være relevant at overveje umiddelbart uforklarlige ændringer i tidligere fastsatte grundskatteloftter, da disse kan skyldes, at grundskatteloftet er blevet beregnet med udgangspunkt i grundværdien for et forkert basisårs prisniveau. Det er dog i så fald relevant at være opmærksom på, om det ansatte grundskatteloft vurderes at være for højt eller for lavt.

Det kan være relevant at overveje, om der uretmæssigt er foretaget en yderligere ansættelse af en ubebygget grund efter § 33, stk. 17, i den tidligere gældende lov om vurdering af landets faste ejendomme, uanset at der udelukkende er sket byggemodning. Det er i den forbindelse relevant at være opmærksom på, at det siden 2013 har fremgået af Den juridiske vejledning, at byggemodning af en tom grund ikke i sig selv er en hændelse, der udløser en yderligere ansættelse af grundværdien efter den tidligere gældende lov om vurdering af landets faste ejendomme § 33, stk. 17.

Det kan være relevant at overveje, om der er en fejl i den omberegnete ejendomsværdi af en udlejet ejerlejlighed, fordi der ikke i den omberegnete ejendomsværdi er taget højde for, at ejerlejligheden er udlejet. Det kan modsat være relevant at overveje, om der er fejl i den omberegnete ejendomsværdi af ejerlejligheder, der har været, men ikke længere er, udlejet, fordi der ikke er taget højde for, at ejerlejligheden ikke længere er udlejet.

Det kan være relevant at overveje, om der med urette er sket en yderligere ansættelse af den omberegnete grundværdi for en nyopstået ejendom i strid med reglerne i den tidligere gældende lov om vurdering af landets faste ejendomme § 33, stk. 18. I disse tilfælde vil de nyopståede ejendomme efter den tidligere gældende lov om vurdering af landets faste ejendomme § 33, stk. 18, arve basisåret fra den ejendom, de er udstykket fra, uanset om basisårs-ansættelsen for udstykningsejendommen er fejlbehæftet, selvom den nyopståede ejendom i basisåret var blevet vurderet i niveauet før basisåret, hvis den nyopførte ejendom var opstået i basisåret. Det gælder uanset om den nyopståede ejendom har andre anvendelses- og udnyttelsesmuligheder end den ejendom, denne er udstykket fra. Fx skal en nyopstået ejerlejlighed, der er udskilt fra en ejendom, der havde basisår 2012, ansættes i niveauet i 2012, selvom ejendommen i 2012 ville være blevet vurderet i niveau 2011. Den omberegnete grundværdi for den nyopståede ejendom er ikke bundet af værdien i basisåret for den udstykkende ejendom, hvis ejendommen har andre anvendelses- og udnyttelsesmuligheder, men den omberegnete grundværdi skal ansættes ud fra værdien i basisåret for et sammenligneligt grundværdiområde.

– **Mulig fejl i fradrag i grundværdien for forbedringer fra 2013 og frem ved efterfølgende ændring af vurderinger før 2013**

Det kan være relevant at overveje, om fradraget i grundværdien for forbedring fra vurderingsåret 2013 og frem ikke er sket i overensstemmelse med reglerne i lov nr. 925 af 18. september 2012, hvorefter fradraget skal ansættes forholdsmæssigt i forhold til grundværdien pr. 1. januar 2013. Det er i den forbindelse relevant at være opmærksom på, at ejendomsvurderingssystemet har været sat sådan op, at hvis grundværdien eller fradraget efterfølgende blev ændret tilbage i 2012, ændredes den forholdsmæssige fordeling sig ikke fra 2013 og frem, uanset at dette efter Vurderingsstyrelsens opfattelse er i strid med § 3, stk. 2 i lov nr. 925 af 18. september 2012. En ændring af fradrag eller grundværdi i vurderingen op til 1. januar 2013, på et tidspunkt efter 1. januar 2013, skal derfor have indvirkning på den fastlåste fordeling pr. 1. januar 2013. Ejendomme, hvor der efter 1. januar 2013 er sket revision eller genoptagelse af vurderingerne før 1. januar 2013, samt ejendomme, hvor en klage over vurderingen først er endeligt afsluttet efter 1. januar 2013 vedrørende vurderingerne før 1. januar 2013, kan være omfattet. Dog skal nævnte sager have medført en ændring af enten fradrag og/eller grundværdien. Ejendomsejere, der har ejendomsvurderinger, som de mener er omfattet af ovennævnte retningslinjer, kan anmode om genoptagelse.

Det kan i forhold til anmodning om genoptagelse med henblik på rettelse af fejl i de videreførte fradrag i grundværdien for forbedringer også være relevant at overveje anmodning om genoptagelse i tilfælde, hvor der er i en omvurdering er sket fejl i form af, at tidligere tildelte fradrag i grundværdien for forbedringer (FFF) ikke er taget korrekt med i omvurderingen.

– **Fejl som følge af genoptagelse af tidligere vurderingsår ved senere modtagelse af oplysninger om bygningsmæssige arealændringer**

Det kan være relevant at overveje anmodning om genoptagelse i tilfælde, hvor der er sket genoptagelse af tidligere vurdering som følge af modtagne oplysninger om bygningsmæssige arealændringer, hvis genoptagelse er sket i det vurderingsår, hvor den bygningsmæssige arealændring er sket, og ikke i det år, hvor vurderingsmyndigheden er blevet bekendt med denne. Fx kan der være sket genoptagelse af vurderingen for 2014 som følge af modtagelse i 2017 af oplysninger om, at der i 2015 var sket bygningsmæssige arealændringer. Det skyldes, at det er Vurderingsstyrelsens opfattelse, at det af SKM2019. 280. LSR følger, at det i forhold til bygningsmæssige arealændringer relevante tidspunkt er kendskabstidspunktet hos vurderingsmyndigheden, uanset at den bygningsmæssige arealændring er sket flere år forud herfor. I eksemplet ovenfor skulle Vurderingsstyrelsen altså ikke have genoptaget vurderingen for 2015, men blot have foretaget omvurdering i det år, hvor Vurderingsstyrelsen fik kendskab til den bygningsmæssige arealændring, dvs. vurderingen for 2017.

#### – **Foretaget yderligere ansættelse af grundværdien pr. 1. januar 2002 uden hjemmel**

Det kan være relevant at overveje anmodning om genoptagelse i tilfælde, hvor der ved vurderingen pr. 1. januar 2002 er foretaget en yderligere ansættelse af grundværdien; dvs. en omberegnet grundværdi. Det skyldes, at ansættelsen umiddelbart er foretaget uden hjemmel i den tidligere gældende lov om vurdering af landets faste ejendomme, eftersom reglerne om omberegnet grundværdi først har virkning fra og med vurderingen i 2003.

Det er efter Vurderingsstyrelsens opfattelse særlig relevant at overveje anmodning om genoptagelse i tilfælde, hvor man som ny ejer af en bolig oplever, at en eller flere tidligere vurderinger af den overtagne ejendom synes fejlramte, og at der er grundlag for genoptagelse. Dette uanset om genoptagelse udelukkende vil kunne ske efter reglerne om ekstraordinær genoptagelse. Det kan fx være en af de ovenfor beskrevne situationer, som også en ny ejendomsejer skal være opmærksom på. Der henvises i den forbindelse til pkt. 4.3 nedenfor om forståelsen af reglerne om de klageberettigedes reaktionsfrist.

Da adgangen til at ændre vurderinger efter reglerne i skatteforvaltningslovens §§ 33, 33 a og 34 ophæves pr. 1. november 2020, jf. skatteforvaltningslovens § 33 b, for de tidligere vurderinger, der ikke er varslet eller anmodet genoptaget før den 1. november 2020, er det endvidere relevant at anmode om genoptagelse, når:

- **Der verserer en sag ved enten en klageinstans eller en domstol om en vurdering af en ejendom, uden at efterfølgende vurderinger, hvor det omstridte forhold tillige har gjort sig gældende, er blevet indbragt**

Det kan være relevant at overveje anmodning om genoptagelse, hvis en ejendomsejer vil have mulighed for at få ændret efterfølgende vurderinger for samme forhold som den påklagede vurdering. I anmodningen kan ejendomsejer anmode om ændring af vurderingerne for de efterfølgende år i forhold til den påklagede vurdering med bemærkning om, at disse efterfølgende vurderinger ønskes afgjort i overensstemmelse med udfaldet af den verserende sag, når denne er endeligt afgjort. Anmodningen om ændring af disse ikke indbragte, senere vurderinger er nødvendig, fordi adgangen til at varsle afledte ændringer efter skatteforvaltningslovens § 34 bortfalder pr. 1. november 2020. Vurderingsstyrelsen anser sig for at være berettiget til på baggrund af sådanne anmodninger at foretage ændringer af nyere vurderinger, jf. skatteforvaltningslovens § 34, hvis den endelige afgørelse af den verserende sag giver grundlag for at ændre disse.

De opregnede eksempler er ikke at anse som en udtømmende opregning af fejltyper.

Det kan således ikke afvises, at nye fejltyper afdækkes frem mod den 31. oktober 2020. Vurderingsstyrelsen vil i så fald orientere om yderligere fejltyper på [www.vurdst.dk](http://www.vurdst.dk), og Vurderingsstyrelsen opfordrer til, at ejendomsejere og andre holder sig løbende opdateret via denne.

#### **4. De til og med 31. oktober 2020 gældende regler for ændring af foretagne vurderinger og foretagelse af manglende vurderinger**

Vurderingsstyrelsen kan efter gældende regler foretage og ændre vurderinger efter følgende regler:

- Skatteforvaltningslovens § 33 om genoptagelse, herunder ved genoptagelse som følge af en underkendelse af hidtidig praksis, jf. § 33, stk. 4.
- Skatteforvaltningslovens § 33 a om revision.
- Skatteforvaltningslovens § 34 om afledte ændringer af nyere vurderinger af en ejendom som følge af en afgørelse fra en klageinstans eller en domstol.

Vurderingsstyrelsen kan efter gældende regler endvidere foretage manglende vurderinger efter skatteforvaltningslovens § 33, stk. 2.

Disse regler beskrives i dette afsnit, der altså beskriver de regler, der til og med den 31. oktober 2020 gælder for Vurderingsstyrelsens adgang til af egen drift at varsle ændring af foretagne vurderinger og foretagelse af manglende vurderinger, og som regulerer den adgang, der til og med den 31. oktober 2020 gælder for adgangen til at anmode om genoptagelse af foretagne vurderinger eller foretagelse af manglende vurderinger.

Fra og med den 1. november 2020 kan der med vedtagelsen af skatteforvaltningslovens § 33 b ikke varsles genoptagelse eller ændring af vurderinger efter de nævnte regler, hvis der ikke senest den 31. oktober 2020 er modtaget en dokumenteret anmodning om ændring fra ejendomsejer.

Det relevante tidspunkt i forhold til om ændring kan varsles rettidigt, er altså i anmodningssager tidspunktet for modtagelse af ejendomsejers anmodning om genoptagelse og i egen-drift-sager tidspunktet for Vurderingsstyrelsens underretning til ejendomsejer om, at Vurderingsstyrelsen af egen drift har optaget en foretaget vurdering til genoptagelse eller revision.

## **4.1 Reglerne om ordinær genoptagelse og foretagelse af vurdering**

### **4.1.1. Ordinær genoptagelse af foretagne vurderinger**

Efter skatteforvaltningslovens § 33, stk. 1, kan Vurderingsstyrelsen på baggrund af en anmodning fra en klageberettiget, jf. skatteforvaltningslovens § 35 a, stk. 2, genoptage en vurdering senest den 1. maj i det fjerde år efter udløbet af det kalenderår, hvor den fejlagtige vurdering første gang er foretaget.

Det er efter bestemmelsen en betingelse for genoptagelse, at den klageberettigede inden for fristen har dokumenteret, at vurderingen er foretaget på et fejlagtigt grundlag som følge af fejlagtig eller manglende registrering af ejendommens grundareal, bygningsareal, planforhold eller lignende objektivt konstaterbare faktiske forhold. Beløbsmæssige vurderingsskøn foretaget på et korrekt grundlag kan ikke genoptages.

Vurderingsstyrelsen kan efter skatteforvaltningslovens § 33, stk. 2, af egen drift genoptage en foretaget vurdering under samme betingelser.

Reglerne om ændring af foretagne vurderinger regulerer også adgangen til at ændre dele af vurderinger, fx fordelinger af ejendoms- eller grundværdien og ansættelser i foretagne vurderinger.

Fristen i skatteforvaltningslovens § 33, stk. 1, regnes fra det tidspunkt, hvor den fejl i grundlaget for vurderingen, der foranlediger genoptagelse, første gang er kommet til udtryk i vurderingerne. Dvs. at en fejl i grundlaget for vurderingerne af en ejendom, der første gang er kommet til udtryk i fx vurderingen for 2016, ikke kan føre til ordinær genoptagelse af vurderingerne af ejendommen efter skatteforvaltningslovens § 33, stk. 1, hvis der ikke er anmodet om eller varslet ændring af vurderingerne senest den 1. maj 2020.

### **4.1.2. Ordinær foretagelse af manglende vurderinger**

Det fremgår af skatteforvaltningslovens § 33, stk. 2, at Vurderingsstyrelsen altid kan foretage vurderinger, der ved en fejl ikke er foretaget eller er kommet til at mangle. Det fremgår også, at foretagelse af manglende vurderinger skal ske efter reglerne i skatteforvaltningslovens § 33, stk. 1 og 3.

Da det af skatteforvaltningslovens § 33, stk. 2, fremgår, at manglende vurderinger altid kan foretages, er det ikke en forudsætning for, at der kan foretages en manglende vurdering eller en manglende del af en vurdering, at vurderingen mangler på grund af en fejl i grundlaget for vurderingen, der opfylder

betingelserne, der er beskrevet under pkt. 4.1.1. Derudover gælder samme forudsætninger for ordinær foretagelse, som er anført i skatteforvaltningslovens § 33, stk. 1, dvs. at fristen for at anmode om eller varsle foretagelse af manglende vurderinger beregnes på samme måde som fristen, der er beskrevet ovenfor under pkt. 4.1.1.

Reglerne om foretagelse af manglende vurderinger regulerer også adgangen til at foretage manglende dele af vurderinger, fx fordelinger af ejendoms- eller grundværdien, og ansættelser i ellers foretagne vurderinger.

#### **4.1.3 Det skattemæssige virkningstidspunkt for ordinær genoptagelse af foretagne vurderinger og foretagelse af manglende vurderinger**

Hvor en anmodning om ordinær genoptagelse eller foretagelse af en vurdering imødekommes, tillægges ændringen eller foretagelsen af vurderingen oprindelig skattemæssig virkning. Det følger af skatteforvaltningslovens § 33, stk. 6, og gælder, uanset om ændringen er til gunst eller ugunst for den klageberettigede.

Hvor en ændring eller foretagelse af en vurdering er varslet og gennemført af Vurderingsstyrelsen af egen drift efter reglerne om ordinær genoptagelse eller foretagelse af vurdering, tillægges ændringen eller foretagelsen tilsvarende oprindelig skattemæssig virkning, uanset om ændringen er til gunst eller til ugunst for den klageberettigede.

At en ændring eller foretagelse af en vurdering tillægges oprindelig skattemæssig virkning er ikke ensbetydende med, at den ændrede eller foretagne vurdering vil medføre genberegning af allerede betalte skatter af vurderingen. Det skyldes, at Skattestyrelsen og kommunen efterfølgende skal tage stilling til, om den ændrede eller foretagne vurdering skal medføre, at der sker ændring af allerede opkrævede skatter. Skattestyrelsen er kompetent styrelse for så vidt angår vurderingen af, om der skal ske en ændring af foretagne ejendomsværdiskatteansættelser. Kommunen er kompetent myndighed for så vidt angår vurderingen af, om der skal ske en ændring af foretagne ansættelser af grundskyld og dækningsafgift.

### **4.2 Reglerne om ekstraordinær genoptagelse og foretagelse af vurdering**

#### **4.2.1. Ekstraordinær genoptagelse af foretagne vurderinger**

Efter udløbet af fristen for ordinær genoptagelse, der er defineret i skatteforvaltningslovens § 33, stk. 1, og beskrevet under pkt. 4.1.1, kan der ske ekstraordinær genoptagelse af foretagne vurderinger efter skatteforvaltningslovens § 33, stk. 3.

Der er ingen grænser for, hvor langt tilbage i tid, der kan ske ekstraordinær genoptagelse af vurderinger. Vurderingsstyrelsen anser sig dog som berettiget til at undlade at ændre eller foretage vurderinger, hvis ændringen eller foretagelse helt åbenbart vil være uden aktuel eller fremadrettet betydning for beskatningen af tidligere, nuværende og fremtidige klageberettigede, jf. skatteforvaltningslovens § 35 a, stk. 2.

Ekstraordinær genoptagelse af foretagne vurderinger forudsætter, at betingelsen efter skatteforvaltningslovens § 33, stk. 1, om, at vurderingen skal være foretaget på et fejlagtigt grundlag som følge af fejlagtig eller manglende registrering af ejendommens grundareal, bygningsareal, planforhold eller lignende objektivt konstaterbare faktiske forhold, og derudover, at genoptagelsen skal medføre en ændring af vurderingen på mere end 20 pct. Hvis dette krav ikke er opfyldt, er der ikke adgang til ekstraordinær genoptagelse af vurderingen.

Kravet om, at vurderingen skal ændres med 20 pct. eller mere gælder dog kun for så vidt angår ændring af de dele af vurderingerne, der er ansættelser. Dvs. at kravet skal være opfyldt for, at der kan ske ændring af en ansat ejendomsværdi, grundværdi, omberegnete ejendomsværdier og grundværdier samt tidligere ansatte fradrag i grundværdien for forbedringer.

Kravet skal være opfyldt for hver enkelt ansættelse for, at denne kan ændres.

Kravet om, at genoptagelsen skal medføre en ændring af vurderingen på mere end 20 pct., gælder derimod ikke for så vidt angår ændring af dele af vurderinger, der ikke er ansættelser. Fx gælder kravet ikke ved ændring af foretagne ejerboligfordelinger.

Vurderingen af, om kravet på 20 pct. er opfyldt, skal efter Vurderingsstyrelsens opfattelse foretages på grundlag af en vurdering af, om det eller de forhold, der foranlediger ekstraordinær genoptagelse, i sig selv vil medføre en ændring af vurderingen på mere end 20 pct. Med andre ord beregnes kravet om ændring på 20 pct. eller mere efter skatteforvaltningslovens § 33, stk. 3, ud fra en vurdering af den ændring, der vil være foranlediget af det eller de faktiske forhold, der begrundes genoptagelse. Dvs. ud fra en vurdering af den værdipåvirkning, der følger af de forhold, der kan medføre genoptagelse efter skatteforvaltningslovens § 33, stk. 3. Det er Vurderingsstyrelsens opfattelse, at vurderingen af, om 20 pct.'s kravet er opfyldt ikke kan og skal foretages under hensyntagen til eventuelle fejl i det vurderingsmæssige skøn, der ikke er foranlediget af den fejl, der kan begrunde ekstraordinær genoptagelse.

Hvis en klageberettiget, jf. skatteforvaltningslovens § 35 a, stk. 2, anmoder om genoptagelse, er det den pågældende, der skal dokumentere, at forudsætningerne for genoptagelse er opfyldt. Det følger af skatteforvaltningslovens § 33, stk. 3, jf. stk. 1.

Det er efter skatteforvaltningslovens § 33, stk. 5, endvidere et krav, at anmodning om ekstraordinær genoptagelse skal indgives til Vurderingsstyrelsen senest 6 måneder efter at den klageberettigede, jf. skatteforvaltningslovens § 35 a, stk. 2, har fået kendskab til det forhold, der begrundes en genoptagelse. Når fristen for at anmode om ordinær genoptagelse, jf. skatteforvaltningslovens § 33, stk. 1, er udløbet, skal den klageberettigede, jf. skatteforvaltningslovens § 35 a, stk. 2, altså anmode om genoptagelse senest 6 måneder, efter at den klageberettigede er blevet opmærksom på det forhold, der efter den pågældendes opfattelse burde være taget højde for i vurderingen, hvis forholdet skal kunne foranledige, at vurderingen genoptages ekstraordinært, jf. skatteforvaltningslovens § 33, stk. 3.

Vurderingsstyrelsen kan efter skatteforvaltningslovens § 33, stk. 3, jf. stk. 2, af egen drift genoptage en foretaget vurdering ekstraordinært under samme betingelser, som er beskrevet for så vidt angår ekstraordinær genoptagelse på anmodning. Der gælder dog ikke for Vurderingsstyrelsen en reaktionsfrist svarende til reaktionsfristen i skatteforvaltningslovens § 33, stk. 5.

Reglerne om ekstraordinær genoptagelse af foretagne vurderinger regulerer også adgangen til at ændre dele af vurderinger, fx fordelinger af ejendoms- eller grundværdien, og ansættelser i foretagne vurderinger ved ekstraordinær genoptagelse. Kravet om, at en ekstraordinær genoptagelse forudsætter, at vurderingen ændres med mere end 20 pct., gælder dog, som nævnt ovenfor, udelukkende for de dele af en vurdering, der kvalificeres som ansættelser. For så vidt angår vurderinger foretaget efter reglerne i ejendomsvurderingslovens §§ 87 og 88 og efter reglerne i den tidligere gældende lov om vurdering af landets faste ejendomme gælder det, som også ovenfor anført, at ejendomsværdien, grundværdien, omberegnete ejendomsværdier og grundværdier samt tidligere ansatte fradrag i grundværdien for forbedringer anses for at være ansættelser.

Vurderingen af, om en anmodning eller varsling om ændring af en foretaget vurdering er indgivet inden for eller efter udløbet af fristen for ordinær genoptagelse, foretages, som det er anført under pkt. 4.1.1,

under hensyntagen til at fristen i skatteforvaltningslovens § 33, stk. 1, regnes fra det tidspunkt, hvor den fejl i grundlaget for vurderingen, der foranlediger genoptagelse, første gang er kommet til udtryk i vurderingerne. Dvs. at en fejl, som første gang er kommet til udtryk i fx vurderingen for 2016, og som påvirker grundlaget for en ejendoms vurdering ved de efterfølgende vurderinger, skal ændres ved ekstraordinær genoptagelse, hvis der ikke er anmodet om eller varslet ændring af vurderingen senest den 1. maj 2020.

For så vidt angår anmodninger skal det i den forbindelse også vurderes, om reaktionsfristen i skatteforvaltningslovens § 33, stk. 5, er opfyldt. Dette kan efter Vurderingsstyrelsens opfattelse fx være tilfældet, hvis den, der anmoder om genoptagelse, inden for de seneste 6 måneder har erhvervet ejendommen og dermed først på dette tidspunkt er blevet bekendt med det forhold, der kan foranledige genoptagelse.

#### **4.2.2 Ekstraordinær foretagelse af manglende vurderinger**

Det fremgår af skatteforvaltningslovens § 33, stk. 3, jf. stk. 2, at Vurderingsstyrelsen altid kan foretage vurderinger, der ved en fejl ikke er foretaget eller er kommet til at mangle.

Ekstraordinær foretagelse af manglende vurderinger kan ske på anmodning fra en klageberettiget, jf. skatteforvaltningslovens § 35 a, stk. 2, eller af Vurderingsstyrelsen af egen drift.

Om en manglende vurdering skal ske ved ordinær eller ekstraordinær foretagelse, afhænger af, om anmodning eller varsling sker inden for eller efter udløbet af fristen i skatteforvaltningslovens § 33, stk. 1. Fristen beregnes også i denne sammenhæng som beskrevet under pkt. 4.1.1.

Der gælder ikke ved ekstraordinær foretagelse en betingelse om, at der ved ekstraordinær foretagelse af manglende vurderinger skal ske en ændring af ejendomsværdien eller grundværdien med mere end 20 pct., da et sådant krav ikke er meningsfyldt, når der er tale om foretagelse af manglende vurderinger.

Reglerne om foretagelse af manglende vurderinger regulerer også adgangen til at foretage manglende dele af vurderinger, fx fordelinger af ejendoms- eller grundværdien, og ansættelser i ellers foretagne vurderinger.

#### **4.2.3 Det skattemæssige virkningstidspunkt for ekstraordinær genoptagelse af foretagne vurderinger og foretagelse af manglende vurderinger**

Hvor en anmodning om ekstraordinær genoptagelse imødekommes, tillægges ændringen som udgangspunkt skattemæssig virkning fremadrettet. Det følger af skatteforvaltningslovens § 33, stk. 7, og gælder, uanset om ændringen er til gunst eller ugunst for de klageberettigede, jf. skatteforvaltningslovens § 35 a, stk. 2.

En ekstraordinær ændring eller foretagelse af en vurdering, der sker på foranledning af Vurderingsstyrelsen af egen drift har efter skatteforvaltningslovens § 33, stk. 7, også som udgangspunkt fremadrettet skattemæssig virkning.

Hvis ændringen eller foretagelsen af en vurdering er til ugunst for de klageberettigede, og de klageberettigede vidste eller burde have vidst, at fejlen skyldes, at vurderingen er foretaget på et fejlagtigt grundlag, eller at vurderingen manglende, tillægges ændringen eller foretagelsen dog oprindelig skattemæssig virkning. Det følger ligeledes af skatteforvaltningslovens § 33, stk. 7.

Vurderingsstyrelsen skal i alle tilfælde, hvor der sker en ekstraordinær ændring eller foretagelse af en vurdering, jf. skatteforvaltningslovens § 33, stk. 7, vurdere, om ændringen er til ugunst for de klageberettigede, og i så fald om de klageberettigede havde viden eller burde-viden.

En ændring af en vurdering eller af en del af en vurdering og en foretagelse af en vurdering eller af en del af en vurdering anses i den forbindelse som udgangspunkt for at være til ugunst for den klageberettigede, fx når:

- Ansættelsen forhøjes.
- Beskatningsgrundlaget forhøjes.
- Der etableres et beskatningsgrundlag, der ikke tidligere var tilstede. Fx hvor der foretages manglende omberegnete værdier, hvor der tidligere har manglet et beskatningsgrundlag.

Der er alene tale om eksempler til illustration og ikke en udtømmende opremsning.

Der kan som udgangspunkt være tale om viden eller burde-viden hos en klageberettiget, når der etableres et beskatningsgrundlag, enten i form af aktuelle værdier eller i form af omberegnete ejendomsværdier i 2001- og 2002-niveau, der tidligere har manglet, og den klageberettigede har haft anledning til at indse dette. Det kan fx være i følgende tilfælde:

- Den klageberettigede har modtaget en vurdering, der efter sit indhold har været mangelfuld eller åbenbart fejlagtig. Fx i situationer, hvor en bebygget ejendom er vurderet som en ubebygget grund, når der fremgår et "0" af vurderingen i én eller flere ansættelser, som har været nødvendige for at etablere et nødvendigt beskatningsgrundlag, eller når det tydeligt fremgår, at en ejendom har været vurderet som ubebygget, uanset at denne har været bebygget.
- Den klageberettigede burde af anden årsag have indset, at der er fejl i vurderingen. Fx når en klageberettiget har kunnet konstatere, at den pågældende ikke er blevet opkrævet ejendomsværdiskat af en ejendom, der er ejet af og har været til rådighed for den pågældende, eller når ikke er blevet opkrævet grundskyld (ejendomsskat) af en ejendom, der har været ejet af den klageberettigede, uden at dette har været forklarligt, fx på grund af en fredning.

Hvor ændringen eller foretagelsen tillægges oprindelige skattemæssig virkning efter skatteforvaltningslovens § 33, stk. 7, følger det af bestemmelsen, at der maksimalt kan ske genoptagelse af allerede foretagne ejendomsværdiskatteansættelser inden for frister svarende til fristerne i skatteforvaltningslovens § 26, stk. 1, 1.-4. pkt., medmindre ansættelsen eller ændringen af ansættelsen er til gunst for ejeren.

Hvor en klageberettiget kan dokumentere eller i tilstrækkelig grad sandsynliggøre, at denne senest den 31. december 2018 har rettet henvendelse til told- og skatteforvaltningen og gjort opmærksom på den fejlagtige eller manglende vurdering eller del af en vurdering eller på, at der ikke er foretaget ansættelse af ejendomsværdiskat, eller at ejendomsværdiskatten er ansat for lavt, kan der dog slet ikke ske afledt ansættelse eller ændring af en ansættelse af ejendomsværdiskat for indkomståret 2018 og tidligere år, medmindre ansættelsen eller ændringen af ansættelsen er til gunst for ejeren. Det følger også af skatteforvaltningslovens § 33, stk. 7.

### **4.3 Underkendelse af hidtidig praksis**

Der gælder efter skatteforvaltningslovens § 33, stk. 4, en særlig adgang til ekstraordinær genoptagelse af en vurdering som følge af, at hidtidig praksis endeligt underkendes ved dom eller ved en afgørelse fra Skatteankestyrelsen, et vurderingsankenævn eller Landsskatteretten, eller hvis en praksisændring i andre tilfælde offentliggøres af Skatteministeriet.

Med skatteforvaltningslovens § 33, stk. 5, er der dog fastsat en reaktionsfrist, der gælder for tilfælde, hvor der anmodes om genoptagelse efter skatteforvaltningslovens § 33, stk. 4 eller stk. 3, jf. ovenfor under pkt. 4.2. Anmodning om genoptagelse efter skatteforvaltningslovens § 33, stk. 4 skal således, ligesom anmodninger om genoptagelse efter skatteforvaltningslovens § 33, stk. 3, som udgangspunkt indgives til Vurderingsstyrelsen senest 6 måneder efter, at den klageberettigede, jf. § 35 a, stk. 2, har fået kendskab til det forhold, der begrundet genoptagelse.

Anmodning om genoptagelse efter skatteforvaltningslovens § 33, stk. 4, kan dog altid indgives til Vurderingsstyrelsen inden for fristen for ordinær genoptagelse, der er defineret i bestemmelsens stk. 1 og beskrevet ovenfor under pkt. 4.1.1.

Ved anmodning om genoptagelse efter skatteforvaltningslovens § 33, stk. 4 skal den klageberettigede samtidig dokumentere, at vurderingen er foretaget på et fejlagtigt grundlag.

#### **4.3.1 Skattemæssig virkning af genoptagelse som følge af underkendelse af hidtidig praksis**

I tilfælde, hvor en vurdering ændres eller foretages som følge af, at hidtidig praksis endeligt underkendes, jf. skatteforvaltningslovens § 33, stk. 4, afhænger det skattemæssige virkningspunkt for ændringen eller foretagelsen af, om ændringen er til gunst eller ugunst for ejendomsejer. Det følger af skatteforvaltningslovens § 33, stk. 9.

Hvor en ændring eller foretagelse, der sker som følge af, at hidtidig praksis er endeligt underkendt, er til gunst for ejendomsejer, tillægges ændringen eller foretagelsen oprindelig skattemæssig virkning.

Hvor en ændring eller foretagelse, der sker som følge af, at hidtidig praksis er endeligt underkendt, er til ugunst for ejendomsejer, tillægges ændringen eller foretagelsen skattemæssig virkning fremadrettet.

#### **4.4 Revision af vurderinger foranlediget af Vurderingsstyrelsen**

Hvor en ændring af en vurdering ikke kan foretages efter reglerne om ordinær eller ekstraordinær genoptagelse, jf. skatteforvaltningslovens § 33, stk. 1 og 3, har Vurderingsstyrelsen adgang til af egen drift at tage vurderingen eller en del af denne op til revision efter skatteforvaltningslovens § 33 a.

Ved revision efter skatteforvaltningslovens § 33 a skelnes der, ligesom ved genoptagelse, mellem ordinær og ekstraordinær revision, jf. skatteforvaltningslovens § 33 a, stk. 1-4. Hvorvidt en ikke-retvisende vurdering kan ændres ved ordinær eller ekstraordinær revision, afhænger af om revision varsles inden for fristen for ordinær revision af den første vurdering, i hvilken fejlen første gang er kommet til udtryk i vurderingerne af ejendommen.

Fx vil en revision af en vurdering fra 2014, hvor en fejl er afspejlet i vurderingen første gang, være en ekstraordinær revision efter skatteforvaltningslovens § 33 a, hvis fejlen rettes efter den 1. juli 2016. Hvis en fejl er sket første gang i en vurdering i 2015, vil revisionen være ekstraordinær, hvis den rettes efter den 1. juli 2017 osv. De efterfølgende vurderinger, der indeholder samme fejl, vil også skulle ændres ved ekstraordinær revision, selv om en eller flere af disse vurderinger ville kunne ændres inden for fristen for ordinær revision, jf. skatteforvaltningslovens § 33 a, stk. 1. Det skyldes, at fejl i vurderingerne som udgangspunkt skal rettes ved ændring af den første vurdering, i hvilken en fejl første gang er kommet til udtryk, jf. beskrivelsen i pkt. 4.1.1.

En vurdering kan ændres ved revision, uanset om den fejlagtige vurdering eller fejlagtige del af en vurdering beror på faktiske eller retlige forhold. Adgangen til revision forudsætter dog, at der ikke kan ske genoptagelse efter skatteforvaltningslovens § 33. Det betyder, at der fx undtagelsesvis vil kunne være adgang til revision i det tilfælde, hvor en tidligere vurdering ikke ekstraordinært kan genoptages som følge af, at kravet om ændring på minimum 20 pct. ikke er opfyldt.

Adgangen til revision omfatter også tilfælde, hvor behovet for ændringer er begrundet i en ændret opfattelse vedrørende rene beløbsmæssige vurderingsskøn, som ikke kan begrunde genoptagelse efter skatteforvaltningslovens § 33.

En klageberettiget, jf. skatteforvaltningslovens § 35 a, stk. 2, har ikke retskrav på revision, jf. skatteforvaltningslovens § 33 a. Vurderingsstyrelsen træffer af samme grund ikke afgørelser om nægtelse af revision.

En klageberettiget kan dog anmode om genoptagelse, og Vurderingsstyrelsen er ved behandling af anmodninger om genoptagelse forpligtet til at vurdere, om der er grundlag for at revidere vurderinger, der ikke kan ændres efter reglerne om genoptagelse, jf. skatteforvaltningslovens § 33 a.

Vurderingsstyrelsen vil således i tilfælde, hvor der efter Vurderingsstyrelsens opfattelse skal træffes afgørelse om nægtelse af genoptagelse, tage stilling til, om Vurderingsstyrelsen af egen drift skal foreslå, at vurderingen ændres efter reglerne om revision, jf. skatteforvaltningslovens § 33 a. Denne vurdering vil under henvisning til motiverne bag den udvidede revisionsbeføjelse, der blev indført ved lov nr. 688 af 8. juni 2017, og som har virkning fra og med den 1. januar 2018, blive foretaget på grundlag af følgende overordnede kriterier:

- Er vurderingen retvisende?
- Har ejer haft mulighed for at klage/foranledige ændring ved genoptagelse?
- Er der særlige forhold, der taler for revision?

#### **4.4.1 Skattemæssig virkning af revision**

Hvor Vurderingsstyrelsen efter skatteforvaltningslovens § 33 a, stk. 1, 1. pkt., foretager ordinær revision, tillægges ændringen oprindelig skattemæssig virkning, uanset om ændringen er til gunst eller ugunst for ejendomsejer.

I tilfælde, hvor Vurderingsstyrelsen efter skatteforvaltningslovens § 33 a, stk. 2-4, foretager ekstraordinær revision, afhænger den skattemæssige virkning af, hvilket resultat, ændringen har for ejendomsejer, samt hvilket valg, ejendomsejer træffer, jf. nedenfor.

Hvis en ændring ved revision sker ved ordinær revision, eller hvis ændringen alene medfører en nedsættelse af vurderingen eller en del af denne, tillægges ændringen oprindelig skattemæssig virkning. Det følger af skatteforvaltningslovens § 33 a, stk. 6.

I alle andre tilfælde tillægges ændringen oprindelig skattemæssig virkning, hvis denne virkning accepteres af alle klageberettigede, som ændringen med oprindelig skattemæssig virkning vil vedrøre. Hvis denne virkning ikke accepteres af alle klageberettigede, tillægges ændringen udelukkende skattemæssig virkning fremadrettet. Det fremgår af skatteforvaltningslovens § 33 a, stk. 7.

#### **4.5 Afledte ændringer af nyere vurderinger**

Efter skatteforvaltningslovens § 34 har Vurderingsstyrelsen adgang til at genoptage nyere vurderinger af en ejendom, hvis en afgørelse fra et vurderingsankenævn, Skatteankestyrelsen, Landsskatteretten eller en domstol vedrørende en vurdering af den pågældende ejendom giver anledning til ændring af nyere vurderinger af ejendommen.

Vurderingsstyrelsen kan efter skatteforvaltningslovens § 34, stk. 1, genoptage nyere vurderinger, når et vurderingsankenævn, Skatteankestyrelsen, Landsskatteretten eller en domstol har påkendt en vurdering, i det omfang afgørelsen giver anledning til ændring af nyere vurderinger, dog inden for reglerne i bestemmelsens stk. 2-5.

Det følger af bestemmelsens stk. 2, at ændring af vurderinger, der foretages efter stk. 1, kan gennemføres til og med den 1. maj i det fjerde år efter udløbet af det kalenderår, hvor den genoptagne nyere vurdering

er foretaget første gang, dog senest 6 måneder efter det tidspunkt, hvor vurderingsankenævnet, Skatteankestyrelsen, Landsskatteretten eller en domstol traf den afgørelse, der giver anledning til ændringen.

Det følger af bestemmelsens stk. 3, at nedsættelse af vurderinger, der gennemføres efter udløbet af fristen i stk. 2, kan foretages senest 6 måneder efter det tidspunkt, hvor vurderingsankenævnet, Skatteankestyrelsen, Landsskatteretten eller en domstol traf den afgørelse, der giver anledning til ændringen.

Efter bestemmelsens stk. 4 kan forhøjelse af vurderinger, der foretages efter stk. 1, men efter udløbet af fristen i stk. 2, varsles senest 6 måneder efter det tidspunkt, hvor vurderingsankenævnet, Skatteankestyrelsen, Landsskatteretten eller en domstol traf den afgørelse, der giver anledning til ændringen, og gennemføres senest 3 måneder efter varslingen.

#### **4.5.1 Skattemæssig virkning af ændringer foretaget efter skatteforvaltningslovens § 34**

Efter skatteforvaltningslovens § 34, stk. 5, tillægges afledte ændringer, der gennemføres efter skatteforvaltningslovens § 34, stk. 1-3, oprindelig skattemæssig virkning fra tidspunktet, hvor den vurdering, der ændres, blev foretaget.

Ændring af en vurdering, der gennemføres efter skatteforvaltningslovens § 34, stk. 4, tillægges efter bestemmelsens stk. 5, oprindelig skattemæssig virkning, hvis dette accepteres af alle klageberettigede, som ændringen skal vedrøre med skattemæssig virkning fra dette tidspunkt. Hvis det ikke er alle relevante klageberettigede, jf. bestemmelsens 2. pkt., der accepterer oprindelig skattemæssig virkning, tillægges ændringen fremadrettet skattemæssig virkning.

### **5. De fra og med 1. november 2020 gældende regler om ændring af foretagne vurderinger og foretagelse af manglende vurderinger**

Vurderingsstyrelsen er efter skatteforvaltningslovens § 33 b fra og med den 1. november 2020 afskåret fra at varsle genoptagelse eller revision af vurderinger, der er foretaget eller foretages efter ejendomsvurderingslovens §§ 87 og 88 eller efter den tidligere gældende lov om vurdering af landets faste ejendomme, når der ikke er anmodet om genoptagelse eller af egen drift er varslet genoptagelse eller revision inden den 1. november 2020.

#### **5.1. Sammenhængen til reglerne om en tilbagebetalingsordning og reglerne om klage efter ejendomsvurderingslovens § 89**

Afskæringen af adgangen til at anmode om genoptagelse skal ses i sammenhæng med, at der med reglerne i ejendomsvurderingslovens kapitel 13 er etableret en tilbagebetalingsordning. Tilbagebetalingsordningen sikrer, at der efter udsendelsen af den første nye vurdering af en ejendom foretages en vurdering af, om der er grundlag for at tilbyde de klageberettigede, jf. skatteforvaltningslovens § 35 a, stk. 2, en kompensation for skatter, der måtte være betalt af for høje ejerboligvurderinger for 2011 og frem til den første nye vurdering og af for høje vurderinger af andre ejendomme for 2012 og frem til den første nye vurdering. Ved udsendelsen af afgørelser efter ejendomsvurderingslovens kapitel 13 får de klageberettigede også mulighed for at klage over ejerboligvurderingerne for 2013 og frem og over vurderingerne af andre ejendomme for 2014 og frem.

Derfor er det relevant, at ejendomsejerne også er bekendt med de klageadgange, der vil opstå, jf. ejendomsvurderingslovens § 89, samt om konsekvenserne af klager efter bestemmelsen i forhold til afgørelser om kompensation efter ejendomsvurderingslovens kapitel 13.

##### **5.1.1. Tilbagebetalingsordningen**

De første nye vurderinger af ejerboliger, der efter ejendomsvurderingslovens § 5 skal vurderes i lige år, vil blive udsendt fra og med 2. halvår 2020. De første nye vurderinger af ejendomme, der efter ejendomsvurderingslovens § 5 skal vurderes i ulige år, forventes tilsvarende at blive sendt ud i løbet af 2021.

Når den første nye vurdering af en ejendom bliver sendt ud, vil der blive foretaget en vurdering af, i hvilket omfang, der er grundlag for at tilbyde de klageberettigede, jf. skatteforvaltningslovens § 35 a, stk. 1, en kompensation af ejendomsværdiskat og/eller grundskyld, der er betalt af for høje vurderinger. Det fremgår af ejendomsvurderingslovens § 67, stk. 2, 1. pkt., jf. dog § 67, stk. 3, for så vidt angår nyopførte ejendomme.

Med tilbagebetalingsordningen vil der således i vidt omfang blive beregnet en kompensation til ejendomsejere, der har betalt skat af for høje vurderinger, efter at de almindelige ejendomsvurderinger blev suspenderet. Kompensationsberegningen vil tage højde for, at ejendomsejerne i perioden efter suspensionen af ejendomsvurderingerne er blevet beskattet af vurderinger, der for så vidt angår ejerboligvurderingerne er foretaget i priseniveauet pr. 1. oktober 2011 og for så vidt angår vurderingerne af andre ejendomme er foretaget i priseniveauet pr. 1. oktober 2012. Det gælder også for så vidt angår de situationer, hvor der i perioden fra og med den 1. oktober 2011 eller den 1. oktober 2012 er foretaget en omvurdering.

Kompensationerne vil således blive beregnet med udgangspunkt i den første nye vurdering, der vil blive reduceret med 20 pct. ud fra et forsigtighedsprincip, og tilbageindekseret til priseniveauet for de vurderingsår, der danner grundlag for beskatningen i et givent år, når det vurderes, om der er blevet betalt for meget i ejendomsværdiskat eller grundskyld for et givent år.

På denne baggrund forventes det, at en stor del af landets ejendomsejere ikke vil finde anledning til at anmode om genoptagelse eller til at klage over ejerboligvurderingerne for 2013-2019 eller over vurderingerne af andre ejendomme for 2014-2020. Der vil dog være ejendomme, hvor kompensationsberegninger vil blive påvirket af fejl i de tidligere vurderinger. Dette vil særligt gøre sig gældende, hvor der er fejl i de skattestop- og grundskatteloftsværdier, som er fastsat ved tidligere vurderinger, og for disse vurderinger kan det være relevant at anmode om genoptagelse, før der modtages tilbud om kompensation og alternativ adgang til klagebehandling, jf. pkt. 5.2 nedenfor.

#### **5.1.2. Der vil senere blive adgang til at klage over ejerboligvurderingerne for 2013 og frem og for vurderingerne af andre ejendomme for 2014 og frem**

Afskæringen pr. 1. november 2020 af adgangen til genoptagelse af vurderinger foretaget efter reglerne i ejendomsvurderingslovens §§ 87 og 88 eller efter den tidligere gældende lov om vurdering af landets faste ejendomme medfører ikke, at de klageberettigede, jf. skatteforvaltningslovens § 35 a, stk. 2, i alle tilfælde vil være afskåret fra at få efterprøvet de nævnte vurderinger.

Det følger således af ejendomsvurderingslovens § 89, stk. 1 og 2, at de klageberettigede i forbindelse med, at de modtager afgørelser om tilbagebetaling, jf. reglerne i ejendomsvurderingslovens kapitel 13, jf. pkt. 5.1 ovenfor, vil få adgang til i stedet at klage. Der vil blive åbnet mulighed for at klage over de vurderinger og omvurderinger pr. 1. oktober 2013 til og med 1. oktober 2019, der er foretaget for ejendomme, som efter den tidligere gældende lov om vurdering af landets faste ejendomme er vurderet som ejerboliger pr. de nævnte vurderingsterminer, og de vurderinger og omvurderinger pr. 1. oktober 2014 til og med 1. oktober 2020, der er foretaget for ejendomme, som efter samme lov er vurderet som andet end ejerboliger pr. de nævnte vurderingsterminer.

Der vil imidlertid ikke opstå en adgang til at klage over tidligere vurderinger end de ovenfor nævnte. Dette skyldes, at de tidligere vurderinger allerede har kunnet påklages efter de dagældende regler om klage.

De klageberettigede skal derfor i forbindelse med afskæringen af adgangen til genoptagelse af vurderinger, der er foretaget eller foretages efter ejendomsvurderingslovens §§ 87 og 88 eller efter den tidligere gældende lov om vurdering af landets faste ejendomme, jf. skatteforvaltningslovens § 33 b, være særligt opmærksom på, om de bliver beskattet på grundlag af skattestop- og grundskatteloftsværdier, som er ansat før ejerboligvurderingen pr. 1. oktober 2013 eller før vurderingen af andre ejendomme pr. 1. oktober 2014.

Se mere i Den juridiske vejledning i afsnit H. A. 12 om overgangsregler om klage over de første nye vurderinger og de tidligere vurderinger og omvurderinger fra 2013/2014 og frem (EVL § 89) og afsnit C. H. 4 om tilbagebetalingsordningen om bl.a. konsekvenserne af at klage over den nye vurderinger og/eller de tidligere vurderinger i forhold til et kompensationstilbud.

## **6. Krav om dokumentation**

Klageberettigede, jf. skatteforvaltningslovens § 35 a, stk. 2, som mener, at en vurdering er foretaget på et fejlagtigt grundlag som følge af fejlagtig eller manglende registrering af ejendommens grundareal, bygningsareal, planforhold eller lignende objektivt konstaterbare faktiske forhold, kan anmode om genoptagelse efter skatteforvaltningslovens § 33.

Hvis en klageberettiget ønsker at anmode om genoptagelse af en eller flere vurderinger efter skatteforvaltningslovens § 33, skal den klageberettigede skriftligt anmode om genoptagelse ved en anmodning, der skal være modtaget i Vurderingsstyrelsen senest den 31. oktober 2020.

Den klageberettigede skal samtidig med anmodningen og senest den 31. oktober 2020 godtgøre, at den eller de vurderinger, der anmodes genoptaget, er foretaget på et fejlagtigt grundlag som følge af fejlagtig eller manglende registrering af ejendommens grundareal, bygningsareal, planforhold eller lignende objektivt konstaterbare faktiske forhold. Ejendomsejer skal i den forbindelse fremsende den dokumentation, som støtter og underbygger anmodningen om genoptagelse.

Hvis en ejendomsejer mener, at der er flere vurderinger af en ejendom, der skal ændres, skal der anmodes om genoptagelse af alle de nævnte vurderinger.

Kravet om dokumentation for grundlaget for de indgivne anmodninger følger af skatteforvaltningslovens §§ 33 og 33 b.

Det fremgår således af skatteforvaltningslovens § 33 b, at det er en betingelse for genoptagelse af tidligere vurderinger, at der samtidig med fremsendelse af en anmodning om genoptagelse fremlægges den fornødne dokumentation for, at den vurdering, som anmodes genoptaget, er foretaget på et fejlagtigt grundlag som følge af fejlagtig eller manglende registrering af ejendommens grundareal, bygningsareal, planforhold eller lignende objektivt konstaterbare faktiske forhold, jf. skatteforvaltningslovens § 33.

Det beror på en konkret vurdering, om en anmodning er vedlagt tilstrækkelig dokumentation. Det er således ikke muligt udtømmende at opremse, hvilket materiale der vil kunne fremlægges og understøtte en anmodning. Dokumentation kan dog fx være:

- Kopi af BBR-meddelelse
- Kopi af Tingbogsattest
- Kopi af de på ejendommen tinglyste servitutter
- Kopi af eventuelle byggesagsdokumenter
- Kopi af eventuelt fotomateriale, der understøtter anmodningen

- Kopi af de på ejendommen gældende lokalplaner
- Kopi af de på ejendommen gældende dispensationer fra lokalplaner
- Kopi af eventuel landzonetilladelse
- Kopi af brev med berigtigelsestidspunkt af BBR-oplysninger
- Kopi af brev vedrørende ændring eller udstykning af grundareal (approbation)
- Kopi af tilsagn fra myndigheder, fx zonetilladelser eller dispensationer, som ligger udenfor ejendommens plangrundlag
- Kopi af digitalt tinglyste skøder (2009 og frem), hvor indholdet angiver anden retlig karakter end det registrerede
- Kopi af foreningsvedtægter, hvoraf fremgår retlige forhold om foreningens tilknyttede ejendom
- Kopi af afgørelse/kendelse/dom vedr. omberegnet grundværdi ansat pr. 1. januar 2002 med angivelse af referencenummer hos klageinstans

Historiske registeroplysninger om ejendommen kan være utilgængelige, hvorfor dokumentation for fejlårsager af ældre dato også kan fremsendes sammen med en genoptagelsesansøgning.

## **7. Anmodning om genoptagelse**

Anmodning om genoptagelse af tidligere vurderinger skal indgives til Vurderingsstyrelsen enten via hjemmeside:

[www.skat.dk](http://www.skat.dk)

eller pr. post:

Vurderingsstyrelsen, Nykøbingvej 76, bygning 45, 4990 Sakskøbing.

Samtidig gøres opmærksom på, at det er en betingelse for genoptagelse af tidligere vurderinger, at der fremlægges den fornødne dokumentation, jf. ovenfor pkt. 6.

## **8. Gyldighed**

Indholdet af styresignalet vil blive indarbejdet i Den juridiske vejledning 2020-2.

Styresignalet bortfalder pr. 1. november 2020, idet adgangen til at anmode om genoptagelse afskæres i forhold til tidligere vurderinger fra og med den 1. november 2020, jf. skatteforvaltningslovens § 33 b.

*Skatteministeriet, den 3. juli 2020*

MORTEN BØDSKOV