

Nye offentlige ejendoms- vurderinger og nye regler for boligskatter



I efterhånden mange år har alle ejere af fast ejendom i Danmark ventet på de nye ejendomsvurderinger. De nye (og forventeligt mere retvisende) vurderinger er udskudt til at komme fra 2. halvår 2022 og frem til 2024. Som et led i processen har 80.000 boligejere i slutningen af oktober modtaget et forslag til ændring af 2011-vurderingen, og disse prøvevurderinger skal danne et erfaringsgrundlag for de nye vurderinger. Sideløbende med processen med de nye ejendomsvurderinger er der vedtaget nye regler for de boligskatter, der er baseret på ejendomsvurderingerne. Disse regler skulle være trådt i kraft i 2021, men denne ikrafttræden er udskudt til 2024. Nedenfor forsøger vi at give et hurtigt overblik.



AF STATSAUTORISERET REVISOR,
PARTNER KASPER VINDELEV,
PKF MUNKEBO VINDELEV
STATSAUTORISERET
REVISIONSAKTIESELSKAB

Offentlige ejendomsvurderinger

Alle boliger i Danmark har en offentlig ejendomsvurdering, som har væsentlig betydning i forskellige sammenhænge. Først og fremmest danner de direkte grundlag for forskellige skatter (se mere herom nedenfor). Herudover har visse overdragelser af boliger særligt i familiesammenhæng (og under visse omstændigheder) i mange år kunnet ske til den offentlige ejendomsvurdering plus/minus 15%, hvilket ofte har været en attraktiv (lav) værdi at overdrage til.

Det blev i 2013 besluttet, at ejendomsvurderingerne skulle beregnes på baggrund af et mere retvisende vurderingssystem. Derfor fastholdtes værdierne fra ejendomsvurderingerne fra 2011, og de har været gældende lige siden, fordi processen har været så længe undervejs.

Ved vurderingen fastsættes en grundværdi og en ejendomsværdi. Grundværdien er værdien af grunden i ubebygget stand til den bedst mulige udnyttelse (uanset bebyggelse og grundens faktiske anvendelse), mens ejendomsværdien er værdien af den samlede ejendom.

De nye ejendomsvurderinger er ifølge Vurderingsstyrelsen baseret på bedre data om ejendommen og lokalområdet, hvilket bl.a. omfatter oplysninger om boligen og grundens størrelse, eventuelle renoveringer samt udviklingen på boligmarkedet i lokalområdet.

Indtil de nye ejendomsvurderinger foreligger i 2022-2024, vil ejendomsskatterne være baseret på 2011-vurderingerne af ejerboliger.

I forbindelse med de nye vurderinger indføres der et såkaldt forsigtighedsprincip, som skal sikre, at den usikkerhed, der altid vil være med vurderingerne, bliver i boligejerens favør. Det betyder, at det beløb boligejeren skal

betale skat af, bliver baseret på et beløb 20% under den offentlige vurdering.

Boligbeskatning

Der er tre former for boligbeskatning:

- 1** Ejendomsværdiskatten, som er en skat til staten. På ejerboliger betales 1% af ejendomsværdier op til kr. 3.040.000 og 3% af den overskydende værdi. Der er forskellige nedslag, bl.a. for ejendomme ejet 1. juli 1998 og for pensionister.
- 2** Den kommunale grundskyld (ejendomsskat), der opkræves af alle ejendomme, og som varierer mellem 16 og 34 promille.
- 3** Den kommunale dækningsafgift, som kommunerne kan – men ikke skal – opkræve af visse erhvervs-ejendomme og offentligt ejede ejendomme.

Skattestoppet på ejendomsværdiskatten gælder frem til 2024, men fra og med 2024 ændres reglerne for boligskatterne (dette er udskudt fra at skulle have været gældende fra 2021). Ejendomsværdiskattesatsen, sænkes derfra, hvorefter satsen op til et beskatningsgrundlag på kr. 6 mio. er 0,55% og over grænsen er stasen 1,40%.

Grundskyldspromillen sænkes også (og påvirker dermed ejendomsskatten), men til gengæld træder de nye ejendomsvurderinger i kraft for grundskyldberegningerne fra og med 2021 uanset, hvornår der foreligger en ny ejendomsvurdering for den pågældende bolig. Hvis man først modtager sin nye ejendomsvurdering senere end 2021, vil der ske en efterfølgende korrektion.

For så vidt angår grundskylden er der indført et loft, så grundskylden kun kan stige med 7% om året frem til og med 2024.

Samtidig indføres der en indefrysningsoverenskomst for grundskylden, som betyder, at den enkelte boligejer kan få udskudt betalingen af stigninger i grundskylden frem til den dag, boligen sælges. På den måde sikres det, at den løbende skattebetaling ikke stiger. I årene 2021-2023 er indefrysningen obligatorisk (man kan altså ikke frivilligt afregne en eventuel stigning), men fra og med 2024 er det frivilligt, om man vil indefryse stigningerne eller om man vil afregne dem.