

Den 17. april 2024

Det nye ejendomsvurderingssystem påvirkning af almene boliger

Baggrunden for det nye ejendomsvurderingssystem

På baggrund af kritik fra Rigsrevisionen blev det tidligere ejendomsvurderingssystem suspenderet tilbage i 2013.

Dette medførte, at landets ejendomme siden da er blevet beskattet på baggrund af ejendomsvurderinger foretaget i prisniveauet for 2011 og 2012.

Overgangen til det nye ejendomsvurderingssystem vil derfor for langt de fleste ejendomme, der anvendes til almene boliger, medføre stigninger i grundværdiansættelserne.

Forskellen på den seneste vurdering og de nye vurderinger indeholder altså ca. 10 års prisstigninger.

Ejendomme anvendt til almene boliger vil blive vurderet i ulige år første gang pr. 1. marts 2021. Udsendelsen af de nye ejendomsvurderinger er som bekendt forsinkede og forventes tidligst udsendt i løbet af 2025 og 2026.

Stigningsbegrænsning for opkrævningen af grundskyld

Grundskylden har hidtil været omfattet af et loft, der begrænsede den årlige stigning i grundskyld til maksimalt at udgøre 7 %. Denne aftale gælder for opkrævning af grundskyld til og med 2024. I 2024 udgjorde stigningsbegrænsningen 2,8 %.

Fra og med 2025 indtræder en ny moderniseret stigningsbegrænsning for grundskyld for de såkaldte øvrige ejendomme, der udgør alt andet end ejerboliger ejet af fysiske personer.

Denne medfører, at grundskylden for øvrige ejendomme maksimalt kan stige med 4,75 % af den fuldt indfasede grundskyld sammenholdt med den faktisk opkrævede grundskyld året forinden. Den moderniserede stigningsbegrænsning har ingen udløbsdato.

Ved den fuldt indfasede grundskyld forstås en grundskyld beregnet på baggrund af den seneste ejendomsvurdering fratrukket 20 % i henhold til forsigtighedsprincippet. Er den fuldt indfasede grundskyld lavere end grundskylden året forinden, vil denne naturligvis udgøre beskatningen.

For almene boliger omfattet af Almenboligloven gælder der en midlertidig lavere stigningsprocent. Til og med kalenderåret 2040 kan grundskylden for almene boliger maksimalt stige med 3,50 % af den fuldt indfasede grundskyld sammenholdt med den faktisk opkrævede grundskyld året forinden.

Efter 2040 vil stigningsprocenten for almene boliger udgøre 4,75 % ligesom for øvrige ejendomme.

Stigningsbegrænsningen er udarbejdet med henblik på gradvist at indfase stigninger i grundskyld, som de nye ejendomsvurderinger forventeligt medfører.

Et andet tiltag for at imødekomme grundværdistigninger er nye lavere grundskyldspromiller. Den gennemsnitlige grundskyldspromille på landsplan er faldet fra 27 % til 7,5 %.

Grundet stigningsbegrænsningen på 2,8 % vil de nye foreløbige vurderinger således ikke have påvirket grundskyldsniveauet i 2024 for den enkelte boligorganisation nævneværdigt.

Det er dog alligevel vigtigt at være opmærksom på rigtigheden af denne, da de foreløbige vurderinger forventeligt vil blive lagt til grund ved beregningen af den moderniserede stigningsbegrænsning af grundskyld i 2025.

På trods af at det ikke er muligt at påklage de foreløbige vurderinger, er det desuagtet vigtigt at forsøge at anmode Vurderingsstyrelsen om nedsættelse, såfremt den foreløbige vurdering er alt for høj.

Skrivelser fra Vurderingsstyrelsen samt vigtige frister

I forbindelse med overgangen til det nye ejendomsvurderingssystem og udsendelsen af de nye ejendomsvurderinger, vil Vurderingsstyrelsen sende en række skrivelser til grundejer, hvoraf flere indeholder frister som bør iagttages.

Forud for den egentlige ejendomsvurdering udsender Vurderingsstyrelsen såkaldte deklarationskrivelser. Indsigelser skal sendes til Vurderingsstyrelsen inden 4 uger fra skrivelsens datering.

Deklarationerne indeholder en oversigt over de oplysninger, som Vurderingsstyrelsen vil anvende ved ejendomsvurderingen, herunder oplysninger fra BBR, planforhold og faktiske handelspriser. Det er vigtigt at være opmærksom på, at deklARATIONERNE ER KORREKTE, da der ingen nedre grænse er for indsigelser. Ønsker man senere at påklage selve vurderingen, skal det godtgøres at værdien påvirkes med mere end 20 %.

Når deklarationsproceduren er færdigbehandlet, vil den endelige vurdering blive fremsendt indenfor 10 uger. Er der tale om den første nye vurdering i det nye system, vil der i forlængelse af vurderingen blive udsendt et såkaldt klagestartsbrev, hvor det vil være muligt at påklage de historiske ejendomsvurderinger for perioden 2013-2020. Det er først ved modtagelsen af dette brev, at det vil være muligt at påklage den nye vurdering.

Klage skal være indsendt til Skatteankestyrelsen senest 90 dage efter klagestartsbrevets datering. Klagegebyret for så vidt angår de historiske vurderinger er 600 kr. pr. klage og 1.200 kr. for de nye vurderinger.

Ejendomme med højst 2 boligenheder vil blive vurderet første gang i det nye system med terminen 1. januar 2020, mens øvrige ejendomme, eksempelvis etageboligbebyggelse med mere end 2 boligenheder, vurderes første gang med terminen 1. marts 2021.

Det er aktuelt Skatteministeriets forventning, at alle 2020-vurderinger for ejerboliger kan udsendes i løbet af 2024. Der er således allerede udsendt deklARATIONER og vurdering for en lang række af denne type ejendomme.

Udsendelsen af 2021-vurderingerne forventes tidligst udsendt i løbet af 2025/26.

2020-vurderinger anvendes til beskatningen i 2021-2023 af ejendomme med højst 2 boligenheder, mens 2021-vurderingen anvendes til beskatningen i 2022-2023 af øvrige ejendomme.

For ejendomme med højst 2 boligenheder vil der med klagestartsbrevet blive fremsendt en opgørelse over mulig kompensation i henhold til tilbagebetalingsordningen. Her foretager Vurderingsstyrelsen en opgørelse over det tidligere beskatningsniveau med udgangspunkt i den nye 2020-vurdering. Medfører denne et lavere beskatningsniveau end det hidtil faktisk betalte, vil grundejer få differencen tilbagebetalt.

Tilbagebetalingsordningen gælder ikke for øvrige ejendomme, herunder boligejendomme med mere end 2 boligenheder. Dette medfører, at størstedelen af ejendomme anvendt til almene boliger ikke er omfattet af den automatiske tilbagebetalingsordning og derfor selv skal påklage historiske vurderinger.

Fradrag for forbedringer

Udover de nye vurderinger kan udløb af tidligere tildelte fradrag for forbedringer ligeledes medføre et væsentligt højere beskatningsgrundlag for grundskylden.

Fradragene blev givet i henhold til den tidligere vurderingslov og var fradrag i grundværdien for forbedringer, som grundejer har foretaget og som medførte en stigning i grundværdien. Som eksempel kan nævnes værdien af arbejder i forbindelse med etablering af vand-, varme-, el- og kloakforsyning.

Fradrag for forbedringer løber i en periode på 30 år, hvorefter de bortfalder. Udløb af mindre fradrag for forbedringer kan også have relativt stor betydning for grundskylden. Dette skyldes de tidligere skatteloftsregler, der har medført af værdien af fradraget løbende er blevet fremskrevet forholdsmæssigt.

Som eksempel kan nævnes et fradrag for forbedringer på 500.000 kr. givet i 1992 og som har indgået i skatteloftet fra 2001. Dette vil således udløbe i 2022 og her vil fradraget reelt udgøre 1.500.000 kr.

Fra og med skatteåret 2025 vil den nye stigningsbegrænsning for grundskyld træde i kraft. Denne er omtalt ovenfor. Udløb af fradrag for forbedringer vil fra dette tidspunkt påvirke størrelsen på den fuldt indfasede grundskyld, idet det udgår af beregningen af beskatningsgrundlaget.

Det er endnu uklart, hvorvidt udløb af fradrag for forbedringer vil få lige så store konsekvenser i det nye ejendomsvurderingssystem, som det kunne have i det gamle. Der er søgt afklaring ved Vurderingsstyrelsen herfor.

Er der tvivl om, hvorvidt en ejendom tidligere er blevet tildelt fradrag for forbedringer, kan dette kontrolleres på ejendommens seneste vurderingsmeddelelse. Fradragene vil fremgå som et selvstændigt punkt under overskriften "Fradrag i grundværdien for forbedringer". Her vil starttidspunktet for fradragets gyldighedsperiode ligeledes fremgå.

Ved man allerede nu, at en ejendom tidligere er blevet tildelt et fradrag for forbedringer, kan man med fordel undersøge udløbstidspunktet og forberede sig på mulige stigninger i grundskyld.