



BL – Danmarks Almene Boliger

Q&A – Stigningsbegrænsning i grundskyld

25. oktober 2024

Ny stigningsbegrænsning for grundskylden

Formål

Nærværende vejledning er udarbejdet efter aftale med BL – Danmarks Almene Boliger, og har til formål at give et overblik over reglerne om den moderniserede stigningsbegrænsning for grundskylden af erhvervsejendomme og øvrige ejendomme fra og med kalenderåret 2025.

Vejledningen skal bidrage til en ensartet og retvisende rådgivning om reglernes praktiske anvendelse, og tager udgangspunkt i en række praktiske og typiske hændelser, som i større eller mindre omfang indgår i det daglige arbejde med almene boliger i Danmark.

Vejledningen er udarbejdet på baggrund af den lovgivning, juridiske litteratur og retspraksis, som er offentlig tilgængelig på tidspunktet for udarbejdelsen og bør alene anvendes som et vejledende værktøj. Det anbefales, at der søges yderligere rådgivning fra kvalificerede fagfolk, hvis der opstår tvivl om den nærmere fortolkning af reglerne eller vejledningens nærmere indhold.

På de følgende sider er der opstillet en række praktiske og relevante hændelser, som vurderes at indgå i det daglige arbejde i og med almene boliger i Danmark. I venstre kolonne er forskellige relevante hændelser oplyst, mens konsekvensen af hændelsen samt eventuelle noter hertil fremgår af højre kolonne.

Venlig hilsen

Martin Franck
Partner | Deloitte Legal
T: +45 30 93 42 02
E: marfranck@deloitte.dk

Lovgivning

For kalenderåret 2025 og efterfølgende kalenderår er stigninger i grundskylden begrænset i henhold til § 45, stk. 2 i ejendomsskatteloven, der har følgende ordlyd:

For kalenderåret 2025 og efterfølgende kalenderår udgør grundskyld af ejendomme omfattet af § 44 det laveste af følgende, jf. dog stk. 3:

- 1) Grundskyld opgjort efter kapitel 1-5 for kalenderåret.*
- 2) Grundskyld for det nærmest forudgående kalenderår med tillæg af 4,75 pct. Af grundskylden efter nr. 1, dog kun med tillæg af 3,50 pct. af grundskylden efter nr. 1 til og med kalenderåret 2040 for almene boliger omfattet af lov om almene boliger m.v.*

Reglerne om stigningsbegrænsning i grundskylden gælder imidlertid ikke ved eksempelvis nyopståede ejendomme, ejendomme som modtager nyt identifikationsnummer (BFE-nummer), eller ejendomme som omkategoriseres i henhold til ejendomsvurderingslovens § 3, jf. ejendomsskattelovens § 45, stk. 3, der har følgende ordlyd:

For nyopståede ejendomme, ejendomme, der omkategoriseres efter ejendomsvurderingsloven, ejendomme omfattet af § 41, stk. 2, eller § 43, stk. 3, 2. pkt., og ejendomme, hvis identifikationsnummer (BFE-nummer) bortfalder, udgør grundskylden det første kalenderår grundskyld opgjort efter kapitel 1-5 for kalenderåret. For de efterfølgende kalenderår udgør grundskylden det laveste beløb efter stk. 2.

For de ejendomme, som omfattes af ejendomsskattelovens § 45, stk. 3, og som derfor ikke vil være omfattet af stigningsbegrænsningen, eller som mister sin beskyttelse af stigningsbegrænsningen, vil grundskylden herefter udgøre den fulde grundskyld opgjort efter ejendomsskattelovens almindelige regler i kapitel 1 – 5 (den "fuldt indfasede grundskyld").

Lovgivning (fortsat)

I en række tilfælde skal der foretages omvurdering af ejendomme i henhold til ejendomsvurderingslovens § 6, stk. 1, der har følgende ordlyd:

Der foretages omvurdering pr. 1. januar i året efter en almindelig vurdering af følgende ejendomme, jf. dog stk. 2 og §§ 87-88 a:

- 1) Nyopståede ejendomme, jf. § 2.*
- 2) Ejendomme, hvis grundareal er ændret med mindst 25 m².*
- 3) Ejerlejligheder, hvis fordelingstal er ændret.*
- 4) Ejendomme, på hvilke nybyggeri er opført.*
- 5) Ejendomme, på hvilke der er foretaget nedrivning eller om- eller tilbygning i henhold til byggetilladelse.*
- 6) Ejendomme, hvis anvendelse er ændret, når dette er af væsentlig betydning for vurderingen.*
- 7) Ejendomme, hvis ejendomsværdi eller grundværdi er ændret som følge af ændrede anvendelses- eller udnyttelsesmuligheder.*
- 8) Ejendomme, på hvilke væsentlig, ikke hidtil kendt forurening dokumenteres, eller hvor afhjælpning af væsentlig forurening konstateres.*
- 9) Ejendomme, som har lidt væsentlig skade på grund af brand, storm, oversvømmelse eller anden pludseligt opstået hændelse.*
- 10) Ejendomme, hvor en samlet vurdering, jf. § 2, stk. 3, ændres eller ophører.*
- 11) Ejendomme, hvor fordeling eller ansættelse efter §§ 35, 36 eller 37 skal foretages, eller hvor fordeling eller ansættelse efter §§ 35, 36 eller 37 skal ændres på grund af en ændring i de arealmæssige fordelinger, der har dannet grundlag for den fordeling eller ansættelse, der skal ændres.*
- 12) Ejendomme, hvor byggemodning er færdiggjort.*

Omvurderinger foretages for at sikre, at den skattemæssige vurdering af ejendommen afspejler den aktuelle værdi også uden for den normale vurderingstermin. Omvurdering foretages 1. januar i året efter den almindelige vurdering.

De situationer, der medfører en omvurdering af ejendomme, er udtømmende oplyst i bestemmelsen og tæller blandt andet ændringer, som skyldes nedrivnings- og byggetilladelser, ændrede anvendelses- eller udnyttelsesmuligheder og arealændringer på mere end 25 m².

Den stigning i grundskylden, som en omvurdering potentielt medfører, vil være omfattet af ejendommens stigningsbegrænsning. Den nye, højere grundskyld for ejendommen vil således blive gradvist indfaset med 3,5 % af den fuldt indfasede grundskyld årligt.

Dette kan illustreres ved følgende eksempel, hvor en given ejendoms fuldt indfasede grundskyld udgør 100.000 kr. Denne indfases årligt med 3,5 %, svarende til 3.500 kr. De 3.500 kr. tillægges det faktisk opkrævede beløb for skatteåret forinden.

Som følge af ikrafttrædelsen af en ny lokalplan, foretages nu en omvurdering af ejendommen. Herefter udgør den fuldt indfasede grundskyld i stedet 250.000 kr. Ejendommen er stadig beskyttet af stigningsbegrænsningen, og grundskylden indfases stadig med de 3,5 %, dog nu svarende til 8.750 kr. årligt.

Hændelser

Reguleringer af BBR-arealer

(Dette er et udtryk for indberettede ændringer i Bygnings- og Boligregistret og kan eksempelvis være tilfælde af nyopmåling af en ejendoms areal uden reelle fysiske ændringer)

Nedrivning og om- eller tilbygning

Øvrige arbejder herunder isolering, opsætning af solceller samt andre energibesparende tiltag

Bemærkninger

Reguleringer i BBR-arealet kan medføre en omvurdering af ejendommen, jf. ejendomsvurderingslovens § 6. Dette vil altid være tilfældet, hvor om- eller tilbygningen sker i henhold til byggetilladelse.

Regulering af ejendommens BBR-arealer vil ikke medføre, at ejendommen mister stigningsbegrænsningen, selvom der foretages en omvurdering.

Den potentielle stigning i grundskylden, som omvurderingen medfører, vil i stedet være omfattet af ejendommens stigningsbegrænsning. Den nye, højere grundskyld for ejendommen vil således blive gradvist indfaset med 3,5 % af den fuldt indfasede grundskyld årligt.

Nedrivning og om- eller tilbygning vil medføre en omvurdering af ejendommen, hvor det sker i henhold til nedrivnings- eller byggetilladelse, jf. ejendomsvurderingslovens § 6.

Nedrivning og om- eller tilbygning vil ikke medføre, at ejendommen mister stigningsbegrænsningen, selvom der foretages en omvurdering.

Den potentielle stigning i grundskylden, som omvurderingen medfører, vil være omfattet af ejendommens stigningsbegrænsning. Den nye, højere grundskyld for ejendommen vil således blive gradvist indfaset med 3,5 % af den fuldt indfasede grundskyld årligt.

Er der tale om nedrivning og om- eller tilbygning, hvor der ikke er krav om nedrivnings- eller byggetilladelse, vil der ikke ske en omvurdering af ejendommen.

Denne type arbejder vil som udgangspunkt ikke medføre en omvurdering af ejendommen, ligesom det heller ikke vil påvirke ejendommens stigningsbegrænsning.

Det skyldes, at isolering, opsætning af solceller og lignende arbejder ikke påvirker ejendommens værdi i ubebygget stand, jf. ejendomsvurderingslovens § 17, men alene selve bygnings værdi.

Fortætning / etablering af nye boliger

Eftersom etablering af nye boliger kræver byggetilladelse, vil dette medføre en omvurdering af ejendommen, jf. ejendomsvurderingslovens § 6.

Etableringen af nye boliger vil ikke medføre, at ejendommen mister stigningsbegrænsningen, selvom der foretages en omvurdering. Dette kan være tilfældet, hvor det sker inden for en eksisterende ejendom, eksempelvis ved inddragelse af tørreloft til beboelse, opførelse af nye etager eller tilføjelse af nye boliger på matriklen.

Den potentielle stigning i grundskylden, som omvurderingen medfører, vil være omfattet af ejendommens stigningsbegrænsning. Den nye, højere grundskyld for ejendommen vil således blive gradvist indfaset med 3,5 % af den fuldt indfasede grundskyld årligt.

Ændring i ejerskab

Ved ændringer i ejerskab i form af opdeling eller sammenlægning af boligorganisationer eller boligafdelinger vil ejendommens stigningsbegrænsning ikke blive påvirket, ligesom der ikke vil ske omvurdering af de pågældende ejendomme.

Ejendommens beskyttelse af stigningsbegrænsningen følger ejendommen og ikke grundejeren, og vil derfor ikke blive påvirket af ændrede ejerforhold i form af eksempelvis opdelinger eller sammenlægninger.

Refinansiering og/eller belåning

Ny belåning eller refinansiering af belåningen i en ejendom vil ikke påvirke stigningsbegrænsningen, ligesom der ikke vil ske omvurdering af den pågældende ejendom.

Stigningsbegrænsningen følger ejendommen, og skift i den underliggende belåning vil derfor ikke påvirke ejendommens beskyttelse.

Tinglysning af servitutter

Tinglysning af servitutter kan medføre en omvurdering af ejendommen, jf. ejendomsvurderingslovens § 6. Dette kan være tilfældet, hvor en servitut fastlægger en anden anvendelse eller udnyttelsesgrad på ejendommen, eller hvor der er tale om en servitut, hvor en ejendom (den herskende ejendom) drager fordel af en rettighed, som en anden ejendom (den tjeneende ejendom) har givet. Eksempelvis hvor det pålægges en ejendom at stille parkeringsmuligheder til rådighed for naboejendommen.

Tinglysning af servitutter (*fortsat*)

Byggeretsregulerende servitutter omfattet af planlovens §§ 42 og 43 kan påvirke grundværdiansættelsen, men kun på grundejers eget initiativ, jf. ejendomsvurderingslovens § 17, stk. 3.

Hvorvidt en servitut i henhold til planlovens §§ 42 og 43 medfører en omvurdering, vil være helt konkret i forhold til servitutens indhold og udformning.

Tinglysning af servitutter vil ikke medføre, at ejendommen mister stigningsbegrænsningen, selvom der foretages en omvurdering.

Den potentielle stigning i grundskylden, som omvurderingen medfører, vil være omfattet af ejendommens stigningsbegrænsning. Den nye, højere grundskyld for ejendommen vil således blive gradvist indfaset med 3,5 % af den fuldt indfasede grundskyld årligt.

Opdeling, udmatrikulering eller sammenlægning

Opdeling, udmatrikulering eller sammenlægning af ejendommen vil medføre en omvurdering, jf. ejendomsvurderingslovens § 6.

Opdeling, udmatrikulering eller sammenlægning af ejendommen kan ligeledes påvirke stigningsbegrænsningen af grundskyld.

Det afgørende for stigningsbegrænsningen er, hvorvidt ejendommen beholder sit oprindelige identifikationsnummer (BFE-nummer), idet en ejendom med et nyt BFE-nummer betragtes som en ny ejendom, som ikke er omfattet af stigningsbegrænsningen, jf. ejendomsskatteovens § 45, stk. 3.

I tilfælde, hvor der sker opdeling, udmatrikulering af en ejendom til flere ejendomme, eller sammenlægning af flere ejendomme, kan det typisk besluttes, om BFE-nr. skal videreføres for én af ejendommene, eller om alle ejendommene skal tildeles nye BFE-nr. Det er derfor vigtigt at være opmærksom på dette i det indledende arbejde med opdeling, udmatrikulering eller sammenlægning, herunder i samarbejdet med landinspektøren.

For nye ejendomme, som ikke er omfattet af stigningsbegrænsningen, vil grundskylden udgøre den fulde grundskyld opgjort efter ejendomsskatteovens almindelige regler i kapitel 1 – 5 for kalenderåret.

Opdeling, udmatrikulering eller sammenlægning *(fortsat)*

Den potentielle stigning i grundskylden, som omvurderingen medfører, vil være omfattet af den fortsættende ejendoms stigningsbegrænsning. Den nye, højere grundskyld for ejendommen vil således blive gradvist indfaset med 3,5 % af den fuldt indfasede grundskyld årligt.

Ændret faktisk anvendelse

Ændret anvendelse kan medføre en omvurdering af ejendommen, hvor den ændrede anvendelse har påvirket ejendommens grundværdi, jf. ejendomsvurderingslovens § 6. Dette kan være tilfældet, hvor erhvervsenheder i ikke-ejerlejlighedsopdelt etageboligbebyggelse omdannes til boligenheder eller ved andre ændrede anvendelser, der ikke opfattes som en omkategorisering i henhold til ejendomsvurderingslovens § 3.

Ændret faktisk anvendelse af ejendommen vil ikke medføre, at ejendommen mister stigningsbegrænsningen, selvom der foretages en omvurdering.

Den stigning i grundskylden, som omvurderingen potentielt medfører, vil være omfattet af ejendommens stigningsbegrænsning. Den nye, højere grundskyld for ejendommen vil således blive gradvist indfaset med 3,5 % af den fuldt indfasede grundskyld årligt.

Vedtagelse af nyt plangrundlag

Vedtagelsen af nyt plangrundlag kan medføre en omvurdering af ejendommen, jf. ejendomsvurderingslovens § 6. Dette kan være tilfældet, hvor det nye plangrundlag giver ændrede anvendelses- eller udnyttelsesmuligheder i form af mulighed for omdannelse af erhverv til boliger eller generel mulighed for yderligere bebyggelse på ejendommen.

Nyt plangrundlag kan ligeledes påvirke ejendommens stigningsbegrænsning. Her er det afgørende, hvorvidt bestemmelserne i det nye plangrundlag reelt medfører en omkategorisering af ejendommen, jf. ejendomsvurderingslovens § 3, idet en sådan omkategorisering vil medføre, at stigningsbegrænsningen bortfalder, jf. ejendomsskattelovens § 45, stk. 3.

I tilfælde, hvor vedtagelsen af det nye plangrundlag medfører en sådan omkategorisering, som resulterer i bortfald af stigningsbegrænsningen, vil grundskylden herefter udgøre den fulde grundskyld opgjort efter ejendomsskattelovens almindelige regler i kapitel 1 – 5 for kalenderåret.

Vedtagelse af nyt plangrundlag (*fortsat*)

I tilfælde, hvor vedtagelsen af det nye plangrundlag ikke medfører en sådan omkategorisering, vil ejendommen fortsat være omfattet af stigningsbegrænsningen for grundskyld. Her vil den potentielle stigning i grundskylden, som omvurderingen medfører, være omfattet af ejendommens stigningsbegrænsning. Den nye, højere grundskyld for ejendommen vil således blive gradvist indfaset med 3,5 % af den fuldt indfasede grundskyld årligt.

Omkategorisering efter ejendomsvurderingslovens § 3

Omkategorisering efter ejendomsvurderingslovens § 3 vil medføre en omvurdering af ejendommen, jf. ejendomsvurderingslovens § 6.

Omkategorisering af ejendommen, jf. ejendomsvurderingslovens § 3, vil ligeledes medføre, at stigningsbegrænsningen bortfalder. Dette er eksempelvis tilfældet, hvor en ejendom skifter status mellem henholdsvis ejerbolig, landbrugsejendom, skovejendom eller erhvervs-ejendom, der er de fire hovedkategorier i ejendomsvurderingsloven.

Omkategorisering er direkte nævnt i ordlyden af ejendomsskatteovens § 45, stk. 3, og ejendommens beskatning vil herefter udgøre den fulde grundskyld opgjort efter ejendomsskatteovens almindelige regler i kapitel 1 – 5 for kalenderåret.

Øvrig omkategorisering af ejendomme

Øvrig omkategorisering kan medføre en omvurdering af ejendommen, jf. ejendomsvurderingslovens § 6.

Øvrig omkategorisering, eksempelvis ved omkategorisering efter ejendomsvurderingslovens § 34, vil ikke medføre, at ejendommen mister stigningsbegrænsningen, selvom der foretages en omvurdering. Dette kan være tilfældet, hvor en ejendom skifter status fra logistik til kontor eller fra rekreativt areal til solcelleanlæg.

Den potentielle stigning i grundskylden, som omvurderingen medfører, vil være omfattet af ejendommens stigningsbegrænsning. Den nye, højere grundskyld for ejendommen vil således blive gradvist indfaset med 3,5 % af den fuldt indfasede grundskyld årligt.

Deloitte.

Legal

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab is the Danish affiliate of Deloitte NSE LLP, a member firm of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee (“DTTL”). DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL and Deloitte NSE LLP do not provide services to clients. Please see www.deloitte.com/about to learn more about our global network of member firms.

Deloitte provides industry-leading audit and assurance, tax and legal, consulting, financial advisory, and risk advisory services to nearly 90% of the Fortune Global 500® and thousands of private companies. Our people deliver measurable and lasting results that help reinforce public trust in capital markets, enable clients to transform and thrive, and lead the way toward a stronger economy, a more equitable society, and a sustainable world. Building on its 175-plus year history, Deloitte spans more than 150 countries and territories. Learn how Deloitte’s approximately 457,000 people worldwide make an impact that matters at www.deloitte.com.

This communication contains general information only, and none of Deloitte Touche Tohmatsu Limited (DTTL), its global network of member firms or their related entities (collectively, the “Deloitte organization”) is, by means of this communication, rendering professional advice or services. Before making any decision or taking any action that may affect your finances or your business, you should consult a qualified professional adviser.

No representations, warranties or undertakings (express or implied) are given as to the accuracy or completeness of the information in this communication, and none of DTTL, its member firms, related entities, employees or agents shall be liable or responsible for any loss or damage whatsoever arising directly or indirectly in connection with any person relying on this communication. DTTL and each of its member firms, and their related entities, are legally separate and independent entities.