Ejendomsforeningen Fyn

Ejendomsskattesystemet:
”Når toget kører inden skinnerne er lagt”

Tirsdag den 12. marts 2024

The better the question. The better the answer.
The better the world works.

Ejendoms-vurderinger kan være i strid med EU-regler

Husejere i København får landets største skattelettelser

Huskøbere håber at nå igennem et smuthul for at undgå højere skatter

Grundskat bliver låst op i 2028 – venter der stigende skat i hovedstaden?

Vurderingsstyrelsen: I kan have tillid til vores vurderinger

Støtten til det nye system for ejendomsvurderinger vakler

De 10 største boligskattelettelser

1	København	16.400 kr.
2	Albertslund	13.200 kr.
3	Ishøj	10.500 kr.
4	Ballerup	10.100 kr.
5	Lejre	8.700 kr.
6	Herlev	8.500 kr.
7	Kerteminde	8.200 kr.
8	Roskilde	7.500 kr.
9	Hillerød	7.400 kr.
10	Brøndby	7.200 kr.

De 10 mindste boligskattelettelser

1	Frederiksberg	0 kr.
2	Furesø	0 kr.
3	Gentofte	0 kr.
4	Tårnby	0 kr.
5	Ærø	800 kr.
6	Rudersdal	900 kr.
7	Bornholm	1.100 kr.
8	Dragør	1.200 kr.
9	Hørsholm	1.400 kr.
10	Lolland	1.900 kr.

Kilde: Vurderingsstyrelsen • Grafik: MD

Offentlig ejendomsvurdering - status

- Helt nyt lovgrundlag
  - Bygger på et bredt politisk forlig – oprindeligt bestående af V, LA, C, S, DF og B – DF er dog trådt ud

- Vi må leve med en overgangsperiode med foreløbige vurderinger
  - Foreløbige 2022-vurderinger på ejerboliger i september 2023 – gælder for 2024 (2020-vurdering gælder for 2023)
    - Indekseret 2022-vurdering gælder for 2025 og 2026
  - Foreløbige 2023-vurderinger på erhverv m.v. i december 2023 – gælder for 2024 og 2025
    - Indekseret 2023-vurdering gælder for 2026 og 2027

- Hvad venter os?
  - Nye generelt højere offentlige ejendomsvurderinger
  - Ikke længere samlet off. vurdering af erhvervsejendomme m.v. – kun off. grundværdi
  - Nye lavere satser for ejendomsværdiskat og grundskyld
  - Nye satser for dækningsafgift
  - Statslig overtagelse af opkrævning og inddrivelse af grundskyld og dækningsafgift
    - Via årsopgørelsen for fysiske personer og skattekontoen for selskaber fra 2024/2025
  - Skattestoppet på ejendomsværdiskat og grundskyld udfases og erstattes af:
    - Skatterabat for ejerboligejere (fysiske personer)
    - Indefrysningsordning med mulighed for at få ”indefrosset” fremtidige stigninger i ejendomsskatten som lån i ejendommen
    - Stigningsbegrænsning for grundskyld for erhvervsejendomme (årlig regulering på 4,75 %)
    - Stigningsbegrænsning for dækningsafgift for erhvervsejendomme (årlig regulering på 10 %) - forventes vedtaget 2. halvår 2024

Tidslinje for udsendelse og ikrafttræden af nye vurderinger - erhverv

Tidsplan for udsendelse af nye ejendomsvurderinger

2023 (december)
- Foreløbige 2023-vurderinger

2025
- 2021-vurderinger udsendes + genåbning af klageadgang for historiske vurderinger (2014-2019)
- 2023-vurderinger påbegyndes udsendt

2026
- 2025-vurderinger udsendes (indekseret 2023-vurdering)
- 2023-vurderinger udsendes

2027
- 2026-vurdering udsendes (indekseret 2023-vurdering)
- Normaliseret udsendelse for erhverv m.v. (2027-vurderinger)

2028
- Fuld implementering og effekt

Tidsplan for skattemæssig virkning

Udgangspunkt
- Ny dækningsafgift: 2022
- Ny grundskyld: 2022

2022
- Midlertidig opkrævning for "gamle" ejendomme: Videreført vurdering og opkrævning (gammel vurdering og gammelt grundskatteloft)
- Midlertidig opkrævning af nyopståede ejendomme (foreløbigt grundlag + nyt grundskatteloft samt bundgrænse + 30 %-begrænsning på dækningsafgift)

2023
- Midlertidig opkrævning for "gamle" vurderinger (videreført vurdering o opkrævning (gammel vurdering og skatteloft)
- Midlertidig opkrævning af nyopståede ejendomme (foreløbigt grundlag + nyt grundskatteloft samt bundgrænse + 30 %-begrænsning på dækningsafgift)

2024
- Opkrævning af grundskyld og dækningsafgift pba. nye promiller – dog midlertidig opkrævning indtil nye vurderinger foreligger
- **8. marts: Frist for fastholdelse af dækningsafgift på 2023-niveau**

2025
- Regulering af dækningsafgift og grundskyld

2026
- Foreslåede regler om indeksering af 2023-erhvervsvurderinger m.v. til 2025-niveau skal sikre at forskudte vurderings- og beskatningsår bringes hurtigere i takt.

Tidslinje for udsendelse og ikrafttræden af nye vurderinger - erhverv

Implementering år for år – *det endelige billede*

- **2020:** Almindelig skatteopkrævning, jf. gamle regler - gamle vurderinger og gamle satser
- **2021:**
  - Beregning af skatter på ejerboliger:
    - Grundskyld: Ny grundværdi + gammel sats + grundskatteloft
    - Ejendomsværdiskat: Ny ejendomsværdi + gammel sats + skattestop
  - Beregning af skatter på erhverv: Gamle vurderinger + gamle satser + grundskatteloft
- **2022:**
  - Beregning af skatter på ejerboliger: som ovf.
  - Beregning af skatter på erhverv:
    - Grundskyld: Ny grundværdi + gammel sats + grundskatteloft*
    - Dækningsafgift: Ny **grundværdi** + gammel sats (svarende til nye satser) + stigningsbegrænsning på 10 pct.*
- **2023:** Som i 2022*.
- **2024**:
  - Beregning af skatter på ejerboliger:
    - Grundskyld: Nye grundværdi + ny sats + skatterabat
    - Ejendomsværdiskat: Ny ejendomsværdi + ny sats + skatterabat
  - Beregning af skatter på erhverv:
    - Grundskyld: Ny grundværdi + ny sats + loft på 2,8 % ift. 2023
    - Dækningsafgift: Ny grundværdi + ny sats + stigningsbegrænsning på 10 pct. (fra og med 2022) – mulighed for fastholdelse af dækningsafgift til 2023 (samme for 2025)
- **2025:** Indfasning af ny grundskyld for erhverv påbegyndes (tillæg på 4,75 % af ny grundskyld hvert år)
- **2029:** Risiko for stigning i grundskylds- og dækningsafgiftspromiller (maks. 30 i grundskyld og 10 i dækningsafgift)

** De "foreløbige opkrævninger" er som udgangspunkt foretaget på baggrund af de gamle vurderinger og med en anden midlertidig stigningsbegrænsningsregel for dækningsafgift.*

Vurderingsnorm for erhvervsejendomme

- Fremadrettet vil erhvervsejendomme udelukkende modtage en grundværdi pba. en ”alternativomkostningsmodel”
- Udgangspunkt i ejerboligvurderinger i samme geografiske område
- Modellen fastsætter grundværdien, som blev ejendommen anvendt til boligformål i stedet for erhvervsformål
  - Eks. kontor- og detail antages at være placeret i etagebygninger, hvor grundværdien fastsættes med ejerlejligheder i området som reference, ganget med skaleringsfaktor.
  - Eks. industri- og lager antages at være opført som bygninger i én etage. Den grundværdi der er vurderet for enfamiliehuse i området anvendes som reference, ganget med skaleringsfaktor.
  - Grundværdier for erhvervsejendomme (der ikke anvendes til bolig) ansættes ekskl. moms.
- Formål: Sikre ”*nedskalering af boligværdierne*”, der afspejler forskelle i huslejeniveauer og afkastgrader for ejendommene på baggrund af grundenes (og bygningernes) faktiske og mulige anvendelse

- 2025-vurderingen forsimples metodisk: Vurderingen vil tage udgangspunkt i en indeksering af 2023-vurderingen fremfor at udgøre et værdiskøn af den konkrete ejendom. Indekseringen fra 2023 til 2025 sker på baggrund af ejendomsvurderingslovens prisindeks.

Alternativomkostningsmodellen – kort og godt

#	Kategori	Referencegrundlag	Nedskalering	Korrektion for moms	Andel af boligværdi
1	Etageboligbebyggelse	Grundværdien pr. kvadratmeter boligareal for en gennemsnitlig, standardiseret ejerlejlighed med samme beliggenhed som ejendommen	Nej	Nej	100 %
2	Boligbebyggelse, som ikke er omfattet af nr. 1.	Grundværdi for hver beboelsesenhed efter samme metode som for parcelhuse dvs. efter grundværdikurven	Nej	Nej	100 %
3	Butik og kontor i etagebebyggelse, helt eller delvis beliggende i byzone	Se kategori 1	Ja – 1/3	Ja	53,3 %
4	Butik og kontor, som ikke er omfattet af nr. 3.	Se kategori 2	Ja – 1/3	Ja	53,3 %
5	Lager, logistik og industri	Se kategori 2	Ja – 1/2	Ja	40,0 %
6	Solcelleanlæg	Særlig vurderingsnorm baseret på standardiseret årlig produktionskapacitet	Nej	Nej	n/a
7	Vindmølle	Særlig vurderingsnorm baseret på standardiseret årlig produktionskapacitet	Nej	Nej	n/a
8	Rekreativt areal	Se kategori 2	Ja – 9/10	Nej	10 %
9	Naturarealer helt eller delvist beliggende i landzone	Handelsværdien, dvs. den forventelige kontantværdi i fri handel	Nej	Nej	n/a
10	Råstofindvinding i byzone eller sommerhusområde	Som for rekreativt areal + nettoværdi af råstofmængden	Ja – 9/10	Nej	10 %
11	Råstofindvinding, som ikke er omfattet af nr. 10	Som for naturarealer + nettoværdi af råstofmængden	Nej	Nej	n/a
12	Grunde, der er beliggende i kolonihaveområder jf. § 2 i lov om kolonihaver	Samme som kategori 2	Nej	Nej	100 %
13	Anden anvendelse end anført i nr. 1-12	Henføres til den kategori ovenfor (1-12) der anses for mest sammenlignelig med den faktiske anvendelse	Samme som for den kategori, der henføres til		

Klagemuligheder

- Er det muligt at klage over vurderingen?
  - I teorien – Ja
  - I praksis – Meget svært
- Foreløbig vurdering
  - Hovedreglen er, at der ikke kan ændres i de foreløbige vurderinger for erhvervsejendomme
  - Webblanket i tilfælde af køb efter 12. september 2023/salg, nybyg mv., fritagelse fra grundskyld/undtagelse fra vurdering el. grundværdi fastsat ved højere instans
  - Udvidet forespørgselsblanket til generelle henvendelser, som ikke kræver særlig dokumentation
- Deklarationsperioden
  - Hvis fejl/mangler i deklarationen, er det muligt at gøre indsigelse/korrektioner til de fakta Vurderingsstyrelsen har i sinde at lægge til grund
  - Frist på 4 uger
- Endelig vurdering
  - Klagefrist på 90 dage fra modtagelse af besked om klageadgang i e-Boks (løbende klagefrist)
  - Krav om ændringsbehov på minimum 20 %
  - Genoptagelse – ændringsbehov på 20 % - vurderingskøn kan ikke genoptages
  - Velbegrundet klage med nyt referencegrundlag

Stigningsbegrænsning i grundskyld

- Stigningsbegrænsning for grundskyld for erhverv m.v., herunder andelsboliger og almene boliger
  - Omfatter ejendomme, som ikke er omfattet af skatterabat i grundskyld (reel videreførsel af skattestop + stigningsbegrænsning)
  - Renter på efterregulering: Skatteministeriet har udtalt at efteropkrævning ikke vil blive forrentet, mens der på vurderingsportalen.dk fremgår at tilbagebetaling er inklusiv forrentning.

- For kalenderårene 2022 og 2023
  - Betaler første gang grundskyld af en videreført vurdering fra 2012 (eller en senere omvurdering, hvis ejendommen er blevet omvurderet efter 2012).
  - Når 2021-vurderingen er modtaget, genberegnes og efterreguleres grundskylden for 2022 og 2023.
  - Begrænset betydning pga. skatteloft, der sikrer, at grundskylden maksimalt kan stige med 4,4 % fra 2021-2022 og 2,8 % fra 2022-2023.
  - Kommunerne gennemfører opkrævning/udbetaling, når ejendomsskatterne for 2022 og 2023 efterreguleres – også selvom efterreguleringen først sker i 2024 og frem.

- For kalenderåret 2024 udgør grundskylden det laveste af følgende beløb:
  1. Grundskyld opgjort efter reglerne i det nye ejendomsvurderingssystem for 2024
  2. Grundskyld opgjort efter reglerne i det gamle ejendomsvurderingssystem (+ regulering på 2,8 %)
     - Skatteforvaltningen behandler efterreguleringerne af ejendomsskatterne for skatteåret 2024 og frem.
     - Skatteministeriet har udtalt at efterregulering ikke vil blive forrentet, mens der på vurderingsportal.dk fremgår at tilbagebetaling er inklusiv forrentning.

- For kalenderåret 2025 og efterfølgende kalenderår udgør grundskylden det laveste af følgende beløb
  1. Grundskyld opgjort efter reglerne i det nye ejendomsvurderingssystem for 2025 og efterfølgende kalenderår
  2. Grundskyld for det nærmest forudgående kalenderår med tillæg af 4,75 % af grundskylden efter nr. 1
     - Regulering kun med 3,5 % frem til 2040 for almene boliger omfattet af lov om almene boliger m.v.

Nye grundskyldspromiller fra 2024 (loft til og med 2028)

Kommunerne kan frem til 2028 ikke sætte satsen for grundskylden op, men de kan godt sætte den ned

Kommune	‰	Kommune	‰	Kommune	‰	Kommune	‰	Kommune	‰	Kommune	‰
Albertslund	9,1	Frederikshavn	13,4	Hjørring	16,5	Lemvig	15,4	Ringsted	7,0	Tønder	10,8
Allerød	8,0	Frederikssund	12,0	Holbæk	8,1	Lolland	17,4	Roskilde	7,4	Tårnby	6,0
Assens	11,2	Furesø	7,0	Holstebro	11,5	Lyngby-Taarbæk	6,7	Rudersdal	9,6	Vallensbæk	8,6
Ballerup	8,3	Faaborg-Midtfyn	8,5	Horsens	8,7	Læsø	12,7	Rødovre	7,8	Varde	17,7
Billund	7,2	Gentofte	5,1	Hvidovre	6,5	Mariagerfjord	15,7	Samsø	10,5	Vejen	9,0
Bornholm	10,7	Gladsaxe	5,9	Høje-Taastrup	6,3	Middelfart	6,8	Silkeborg	11,0	Vejle	10,5
Brøndby	4,9	Glostrup	6,5	Hørsholm	8,5	Morsø	15,3	Skanderborg	8,6	Vesthimmerlands	9,3
Brønderslev	17,1	Greve	5,5	Ikast-Brande	9,1	Norddjurs	16,8	Skive	11,6	Viborg	11,5
Dragør	8,1	Gribskov	11,1	Ishøj	6,5	Nordfyns	15,1	Slagelse	11,1	Vordingborg	13,5
Egedal	8,8	Guldborgsund	15,9	Jammerbugt	13,2	Nyborg	12,8	Solrød	7,9	Ærø	11,1
Esbjerg	9,9	Haderslev	12,7	Kalundborg	16,6	Næstved	9,8	Sorø	9,8	Aabenraa	7,8
Fanø	12,5	Halsnæs	10,9	Kerteminde	12,4	Odder	14,4	Stevns	8,3	Aalborg	7,4
Favrskov	10,6	Hedensted	7,9	Kolding	11,1	Odense	5,7	Struer	15,5	Aarhus	6,0
Faxe	8,0	Helsingør	9,5	København	5,1	Odsherred	12,3	Svendborg	8,8		
Fredensborg	8,3	Herlev	5,4	Køge	5,3	Randers	13,9	Syddjurs	14,2		
Fredericia	13,0	Herning	9,9	Langeland	12,2	Rebild	8,9	Sønderborg	13,5		
Frederiksberg	3,1	Hillerød	6,6	Lejre	9,6	Ringkøbing-Skjern	16,4	Thisted	11,2		

Eksempel – Ejerlejlighed i Kerteminde anvendt til butik - grundskyld

2023	
Grundværdi	192.400 kr.
Grundskyldssats (Kerteminde)	30,3 ‰
Grundskyld - via ejendomskattebillet	**5.830 kr.**

2024	
Ny foreløbig 2023-grundværdi	2.586.000 kr.
Forsigtighedsnedslag	20 %
Grundskyldssats (Kerteminde)	12,4 ‰
Grundskyld - via skattekontoen	**25.653 kr.**

Stigningsbegrænsning	
Grundskyld 2023	5.830 kr.
Grundskyld 2024 (+2,8 % af 2023)	**5.993 kr.**
Grundskyld 2025 (+4,75 % af ny 2024 grundskyld)	7.212 kr.
Grundskyld 2026 (+4,75 % af ny 2025 grundskyld)	8.431 kr.
Grundskyld 2027 (+4,75 % af ny 2026 grundskyld)	9.650 kr.

……. Årlig stigning i grundskyld: 1.219 kr. – fuldt indfaset i 2041

Eksempel – Ejerlejlighed i Kerteminde anvendt til butik - grundskyld

2021	
Ejendomsværdi	1.000.000 kr.
Grundværdi	192.400 kr.
Forskelsværdi (fratrukket 50.000 kr.)	757.600 kr.
Dækningsafgiftspromille (Kerteminde)	6,1 ‰
Dækningsafgift - via ejendomskattebillet	**4.621 kr.**

2022	
Ny 2021-grundværdi	2.586.000 kr.
Forsigtighedsnedslag	20 %
Dækningsafgiftspromille (Kerteminde)	3,1 ‰
Dækningsafgift - via skattekontoen	**6.413 kr.**

Stigningsbegrænsning	
Dækningsafgift 2021	4.621 kr.
Dækningsafgift 2022 (+10 % af ny 2022-afgift)	5.262 kr.
Dækningsafgift 2023 (+10 % af ny 2022-afgift)	5.903 kr.
Dækningsafgift 2024 (+10 % af ny 2022-afgift)	6.544 kr.
Dækningsafgift 2024 maksimeres til	6.413 kr.

……. Årlig stigning i grundskyld: 641 kr. – fuldt indfaset i 2024

Den foreløbige opkrævning for 2022 og 2023 har udgjort gammel promille kombineret med gammel grundværdi -20 %, dog minimum dækningsafgift betalt i 2021 og maksimalt 30 pct. højere.

Stigningsbegrænsning i dækningsafgift

- Regeringen, B, C og LA har indgået aftale om stigningsbegrænsning i dækningsafgift, som betyder, at dækningsafgiften årligt ikke kan stige med mere end 10 % af den nye fuldt indfasede dækningsafgift.
  - Lovforslaget forventes behandlet af Folketinget i andet halvår af 2024, med virkning fra 2022 og frem.
  - Grundet forsinkelsen i vedtagelsen, beregnes stigningsbegrænsningen først fra 2025, hvorfor erhvervsejendomsejere opkræves 100 % af den nye dækningsafgift fra og med 2024 – NB ! Mulighed for fastholdelse, jf. ESL § 33, stk. 6.
  - Dækningsafgift vil automatisk blive efterreguleret, når de endelige vurderinger foreligger (forventeligt 2025/2026)
  - SKM har udtalt at efteropkrævning ikke vil blive forrentet, mens der på vurderingsportal.dk fremgår at tilbagebetaling er inkl. forrentning.

- For kalenderåret 2022 og 2023
  - Betaler første gang dækningsafgift af en videreført vurdering fra 2012 (eller en senere omvurdering, hvis ejendommen er blevet omvurderet efter 2012) - men dækningsafgift pba. nye promiller
  - Den foreløbige dækningsafgift har maksimalt kunnet stige med 30 % i forhold til opkrævningen i 2021, med en bundgrænse svarende til 2021-skatten.

- For kalenderåret 2024
  - Betaler første gang dækningsafgift af den foreløbige vurdering for 2023.
  - 100 % af den nye dækningsafgift vil blive opkrævet fra 2024
  - Kan vælge at sætte den foreløbige dækningsafgift til det samme beløb som i 2023 – ansøg senest den **8. marts 2024** **("valgfrit beløb kan vælges fra og med 2. rate 2024")**
    - **Hvis en erhvervsejendom er opstået efter den 1. januar 2023, er der ikke blevet betalt dækningsafgift i 2023 og muligheden for at fastholde dækningsafgiften på samme beløb som i 2023 kan ikke udnyttes. Den mulighed kræver, at der faktisk blev opkrævet dækningsafgift for ejendommen i 2023. Det samme gælder øvrige ejendomme der først er blevet dækningsafgiftspligtige pr. 1. januar 2024.**

- For kalenderåret 2025
  - I december 2024, når opkrævningen for 2025 kommer, kan der ansøges om at fastholde den foreløbige dækningsafgift for 2025 på samme beløb som i 2023.

Nye dækningsafgiftspromiller fra 2024 (loft til og med 2028)

Kommunerne kan frem til 2028 ikke sætte satsen for grundskylden op, men de kan godt sætte den ned

Kommune	‰	Kommune	‰
Albertslund	5,8	Hillerød	5,7
Allerød	8,6	Hvidovre	6,1
Ballerup	8,2	Høje-Taastrup	7,1
Brøndby	12,4	Hørsholm	10,7
Dragør	5,5	Ishøj	6,9
Egedal	0,8	Kerteminde	3,1
Fredensborg	6,8	Kolding	9,6
Fredericia	18,0	København	12,7
Frederiksberg	5,0	Lyngby-Taarbæk	13,1
Furesø	3,9	Randers	6,2
Gentofte	12,9	Roskilde	6,9
Gladsaxe	10,1	Rudersdal	9,2
Glostrup	8,5	Rødovre	6,4
Greve	3,0	Tårnby	7,5
Halsnæs	5,7	Vallensbæk	8,3
Helsingør	5,7	Aalborg	8,4
Herlev	9,9	Aarhus	5,8

Eksempel på optimering af dækningsafgift – udmatrikulering og nedrivning

Udviklingsejendom udlagt til erhvervsmæssige formål

- Stort grundareal – 10.000 m²
- Uudnyttede byggeretter jf. lokalplan
- Består i dag med lille erhvervsejendom
- Grundværdi = 50 mio. kr.

Udstykning af delejendom – del 2

- Grundareal – 1.000 m²
- Består med eksisterende erhvervsejendom
- Grundværdi = 5 mio. kr.

Udgangspunkt for ejendomsskat i 2024

- Grundskyld af 80 % af off. grundværdi = 400.000 kr. (10 ‰)
- Dækningsafgift af 80% af off. grundværdi = 600.000 kr. (15 ‰)
- Samlet ejendomsskat = 1.000.000 kr.

Udgangspunkt for ejendomsskat i 2024 - udmatrikulering

- Del 1: Grundskyld af 80 % af off. grundværdi = 360.000 kr. (10 ‰)
- Del 2: Grundskyld af 80 % af off. grundværdi = 40.000 kr. (10 ‰)
- Del 1: Fritaget for dækningsafgift, da ingen bebyggelse
- Del 2: Dækningsafgift af 80% af off. grundværdi = 60.000 kr. (15 ‰)
- Samlet ejendomsskat = 460.000 kr.

Udgangspunkt for ejendomsskat i 2024 - nedrivning

- Grundskyld af 80 % af off. grundværdi = 400.000 kr. (10 ‰)
- Fritaget for dækningsafgift, da ingen bebyggelse
- Samlet ejendomsskat = 400.000 kr.

Eksempel på optimering af dækningsafgift – opdeling i ejerlejligheder

- Optimering af dækningsafgift fortsat relevant
  - Halvdelsreglen videreføres
  - Ejerlejlighedsopdeling kan medføre besparelse i dækningsafgift
  - De ”rigtige” lejere kan medføre besparelse i dækningsafgift (bolig, undervisning, idræt m.m.)

- Betydning af ”halvdelsreglen”
  - Hvis mere end 50 % af ejendommens/ejerlejlighedens samlede areal anvendes til ikke-dækningsafgiftspligtige formål (bolig, undervisning, idræt m.v.) fritages hele ejendommen/ejerlejligheden for dækningsafgift
  - Der opkræves aldrig dækningsafgift af ikke-dækningsafgiftspligtige anvendelser
  - Fremover vurderes på faktiske arealer jf. BBR
  - Den registrerede bygnings-/enhedsanvendelse er altså afgørende for eventuelle fritagelsesmuligheder i forhold til betaling af dækningsafgift

Efterregulering for 21/2022 og frem – hvem ender med regningen?

- **Efterregulering?**
  - Sker for 2021 for ejerboliger og fra 2022 og frem for erhverv – foretages forventeligt fra 2025 for erhverv
  - Minimal risiko for ejerboliger (med vurdering fra 1. oktober 2019 eller tidl.) samt for grundskyld på erhverv
  - Større risiko for dækningsafgift på erhverv og ”nye” ejendomme

- **Efterregulering for skatteårene 2022-2023**
  - Efterregulering af ejendomsskatterne i skatteårene 2022-2023 sker hos den, der ejer erhvervsejendommen på det tidspunkt, hvor efterreguleringen finder sted. Det gælder også, selvom efterreguleringerne vedr. disse skatteår først sker efter 2024.

- **Efterregulering for skatteåret 2024 og frem**
  - Grundskyld og dækningsafgift opkrævet over Skattekontoen vil blive efterreguleret hos den ejer, der ejede erhvervsejendommen på det tidspunkt, som efterreguleringen omhandler.
  - Er der sket ejerskifte, vil den tidligere ejer både modtage en eventuel efteropkrævning og en eventuel udbetaling af for meget betalt grundskyld og dækningsafgift for de år hvor vedkommende var ejer.
  - Den nye ejer vil hæfte for betalingen med sin erhvervsejendom i de situationer, hvor den tidligere ejer ikke betaler, fx hvis den tidligere ejer ikke findes længere.

Opmærksomhedspunkter

1. Nye foreløbige vurderinger
   - Hvad er umiddelbar effekt? Betydning af stigningsbegrænsning?
2. Deklarationsproceduren
   - Er der behov for at berigtige oplysninger?
3. Endelig vurdering og klagemuligheder – også historisk
   - Vurdering af klagemuligheder
4. Varsling af eventuelle lejestigninger
   - Behov og praktisk håndtering ift. lejeretlige regler, herunder varslingsregler m.v.
5. Ny opkrævningsmetode
   - Via skattekontoen – håndtering i praksis – første opkrævning udskudt til 1. april 2024
   - ”Ejendomsskattebillet” med betaling til egen skattekonto
6. Risiko for efterregulering tilbage i tid
   - Ejendomsskatten er foreløbig
   - Når de ”rigtige” vurderinger udsendes genberegnes ejendomsskatten
     - Grundskyld – tilbage til 2022
     - Dækningsafgift – tilbage til 2022
   - Hvordan håndteres det i forhold til lejerne?

Kontakt

Majbritt Davidsen

+4525296410

majbritt.davidsen@dk.ey.com

EY | Building a better working world

EY exists to build a better working world, helping to create long-term value for clients, people and society and build trust in the capital markets.

Enabled by data and technology, diverse EY teams in over 150 countries provide trust through assurance and help clients grow, transform and operate.

Working across assurance, consulting, law, strategy, tax and transactions, EY teams ask better questions to find new answers for the complex issues facing our world today.

EY refers to the global organization, and may refer to one or more, of the member firms of Ernst & Young Global Limited, each of which is a separate legal entity. Ernst & Young Global Limited, a UK company limited by guarantee, does not provide services to clients. Information about how EY collects and uses personal data and a description of the rights individuals have under data protection legislation are available via ey.com/privacy. EY member firms do not practice law where prohibited by local laws. For more information about our organization, please visit ey.com.

© 2022 EYGM Limited.
All Rights Reserved.

ED NONE

This material has been prepared for general informational purposes only and is not intended to be relied upon as accounting, tax, legal or other professional advice. Please refer to your advisors for specific advice.

ey.com