



Update om de nye offentlige ejendomsvurderinger

Af Karen Hansen Lyse, registreret revisor, FSR - Danske Revisorer

Det er Vurderingsstyrelsen, der har fået ansvaret for - inden 1. januar 2024 - at få de nye offentlige ejendomsvurderinger for parcelhuse, rækkehuse, ejerlejligheder og sommerhuse på plads.

Systemet omkring offentlige ejendomsvurderinger har været sat på "stand-by" siden 2011, men nu foreligger der en ny køreplan, hvor også it-systemerne er afprøvet, som skal sikre, at vurderingssystemet kommer til at fungere igen.

Første trin i køreplanen er, at Vurderingsstyrelsen i løbet af september måned 2021 udsender såkaldte deklarationsmeddelelser til ejerne af 50.000 parcel- og rækkehuse.

Hvad er en deklarationsmeddelelse?

En deklarationsmeddelelse er en informationsskrivelse til ejeren om, hvilke datagrundlag Vurderingsstyrelsen vil anvende til den nye offentlige ejendomsvurdering. Det er typisk oplysninger, som allerede foreligger i BBR registeret samt oplysninger om ejendommens beliggenhed, byggeår, størrelse, generelle stand samt oplysninger om referenceejendomme mv. Ejeren af ejendommen har herefter 4 uger til at kontakte Vurderingsstyrelsen, såfremt oplysningerne i deklarationsmeddelelsen ikke er korrekte, så Vurderingsstyrelsen kan foretage den offentlige ejendomsvurdering på det korrekte grundlag.

Hvornår udsendes de første offentlige ejendomsvurderinger?

Efter boligejernes accept af oplysningerne i deklarationsmeddelelserne, forventes de nye ejendomsvurderinger udsendt fra medio oktober måned 2021. Er boligejerne uenige i denne vurdering, er der mulighed for at klage. Der er forskellige klagefrister for hver vurdering, og det koster et gebyr for hvert år, der klages for.

Hvilken betydning har den nye offentlige ejendomsvurdering?

Siden 2011 har alle boligejere betalt ejendomsværdiskat og grundskyld (ejendomsskat) af en uændret vurdering, og det har ikke været muligt at klage over denne. Der er p.t. et skattestop, der sikrer, at ejendomsværdiskatten ikke kan stige og grundskylden (ejendomsskatten) kun kan stige begrænset, men dette ophører 1. januar 2024, hvor helt nye regler for beskatning af ejerboliger træder i kraft.

Hvis den nye offentlige ejendomsvurdering bliver lavere end hidtil?

Hvis den nye ejendomsværdi bliver lavere, har boligejeren betalt for meget i alle eller nogle af årene 2011 til 2020. I dette tilfælde vil boligejeren blive kompenseret og modtage et såkaldt tilbagebetalingstilbud.

Hvis boligejeren vælger at klage over den nye vurdering bortfalder tilbagebetalings-tilbuddet automatisk.

Hvis den nye offentlige ejendomsvurdering bliver højere end hidtil?

Hvis den nye ejendomsværdi bliver højere, har boligejeren reelt betalt for lidt i alle eller nogle af årene 2011 til 2020. Boligejeren vil i den situation være omfattet af skattestoppet og der vil ikke komme en ekstra skatteopkrævning med tilbagevirkende kraft.

Hvad betyder de nye ejendomsvurderinger fremadrettet?

Det er vigtigt at få så præcis, men også retfærdig en vurdering som muligt, også fordi den nye boligbeskatning, der træder i kraft 1. januar 2024, beregnes med udgangspunkt i de offentlige ejendomsvurderinger.

Der vil være boligejere, der vil opleve en stigning i boligskatterne og nogle boligejere der vil opleve et fald.

En af årsagerne kan være den generelle prisudvikling på boligmarkedet i de enkelte områder over de 20 år, der er gået, siden ejendommen er blevet vurderet.