



EJENDOM
DANMARK

Foreløbige ejendomsvurderinger

- problemer for ejere og administratorer af udlejningsejendomme?

Torsdag den 16. maj 2024

Mogens Dürr
Senior chefkonsulent

Eksempel på vurdering og opkrævning

Ejendommens beliggenhed: Løvtikkevej 18	Vurderet areal: 1029	Anvendt skattegrundlag pr.: 2022 (01/10-2022)
Matrikelbetegnelse: RESENDAL BY, GØDVAD 6ep		
Ejendomsværdi 3.800.000	Grundværdi 2.451.600	Skattegrundlag 2.451.600
Fradrag i grundværdi for forbedringer	Fritagelse for grundskyld til kommunen	
Del af grundværdi der beskattes i anden kommune	Dækningsafgiftspligtig værdi	Fritaget dækningsafgiftspligtig værdi

Kommunal ejendomsskat m.m. af fast ejendom 2023 Side 01 af 01

Specifikation	Beløb	Heraf moms
KOMMUNE	promille af grundlag	
Grundskyld	28,260 : 2451600 01/01-31/12	69282,22

1. Grundskyld opgjort efter gammel lovgivning

Grundværdi		2.486.000,00 kr.
Afgiftspligtig grundværdi		2.486.000,00 kr.
Forsigtighedsprincip	20,00 %	
Afgiftspligtig grundværdi efter forsigtighedsprincip		1.988.800,00 kr.
Grundskatteloft 2024		1.988.800,00 kr.
Benyttet afgiftspligtig grundværdi		1.988.800,00 kr.
Grundskyldspromille 2023	28,260 ‰	
Grundskyld gammel lovgivning	28,260 ‰ af 1.988.800 kr.	56.203,49 kr.

2. Grundskyld opgjort efter ny lovgivning

Grundværdi		2.486.000,00 kr.
Afgiftspligtig grundværdi		2.486.000,00 kr.
Forsigtighedsprincip	20,00 %	
Afgiftspligtig grundværdi efter forsigtighedsprincip		1.988.800,00 kr.
Grundskyldspromille 2024	11,000 ‰	
Grundskyld	11,000 ‰ af 1.988.800 kr.	21.876,80 kr.

Grundskyld med stigningsbegrænsning

21.876,80 kr.

Grundskyld uden stigningsbegrænsning

21.876,80 kr.

Eksempel på vurdering og opkrævning



Ejendomsværdi	Grundværdi	Stuehusgrundværdi	Skattegrundlag
16.700.000	1.745.100		1.745.100
Fradrag i grundværdi for forbedringer	Fritagelse for grundskyld til kommunen		
Del af grundværdi der beskattes i anden kommune	Dækningsafgiftspligtig værdi	Fritaget dækningsafgiftspligtig værdi	

Kommunal ejendomsskat m.m. af fast ejendom 2023

Side 01 af 01

Specifikation		Beløb	Heraf moms
KOMMUNE	promille af grundlag		
Grundskyld	25,690 : 1745100 01/01-31/12	44831,62	
Rottebekæmpelse		768,20	
.			

Eksempel på vurdering og opkrævning



Grundlag for beregning

Grundværdi		38.199.000,00 kr.
Skattepligtig grundværdi		30.559.200,00 kr.
Stigningsbegrænsningsværdi		46.087,86 kr.

Grundskyld

Grundskyld	7,400 ‰ af 30.559.200 kr.	226.138,08 kr.
Grundskyld i alt		226.138,08 kr.

Rate (rate periode)	Forfaldsdato	Sidste rettidige indbetalingsdato	Ratebeløb
1 01.01.2024 - 30.06.2024	01.04.2024	02.04.2024	23.043,93 kr.
2 01.07.2024 - 31.12.2024	01.08.2024	01.08.2024	23.043,93 kr.

Eksempel på vurdering og opkrævning



Ejendomsværdi	Grundværdi	Stuehusgrundværdi	Skattegrundlag
27.000.000	1.431.300		1.431.300
Fradrag i grundværdi for forbedringer	Fritagelse for grundskyld til kommunen		
Del af grundværdi der beskattes i anden kommune	Dækningsafgiftspligtig værdi	Fritaget dækningsafgiftspligtig værdi	

Kommunal ejendomsskat m.m. af fast ejendom 2023

Side 01 af 01

Specifikation		Beløb	Heraf moms
KOMMUNE	promille af grundlag		
Grundskyld	25,690 : 1431300 01/01-31/12	36770,10	
Rottebekæmpelse		1242,00	

Eksempel på vurdering og opkrævning



Grundlag for beregning

Grundværdi		77.628.000,00 kr.
Skattepligtig grundværdi		62.102.400,00 kr.
Stigningsbegrænsningsværdi		37.800,27 kr.

Grundskyld

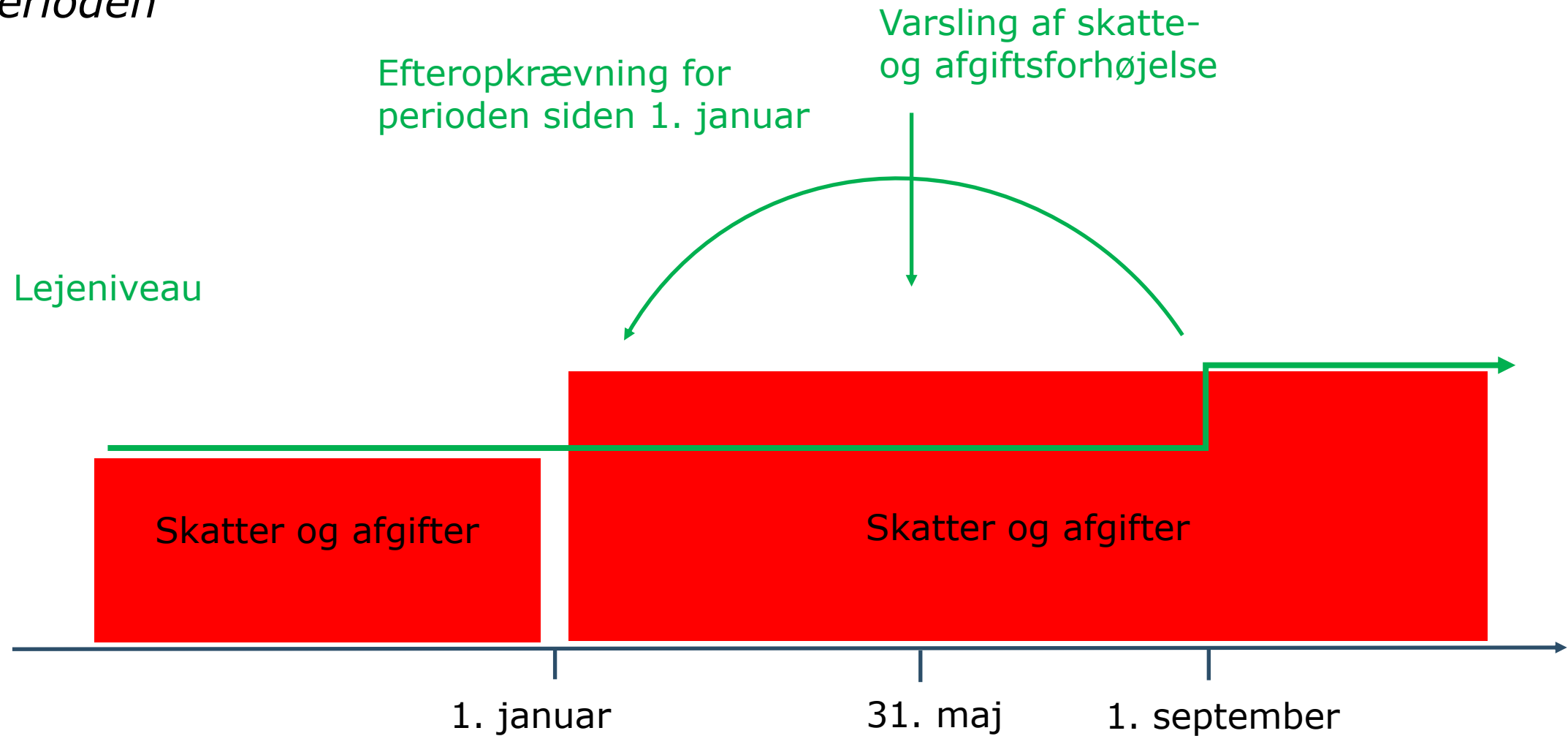
Grundskyld **7,400 ‰ af 62.102.400 kr.** 459.557,76 kr.

Grundskyld i alt 459.557,76 kr.

Rate (rate periode)	Forfaldsdato	Sidste rettidige indbetalingsdato	Ratebeløb
1 01.01.2024 - 30.06.2024	01.04.2024	02.04.2024	18.900,14 kr.
2 01.07.2024 - 31.12.2024	01.08.2024	01.08.2024	18.900,14 kr.

Lejeregulering

Perioden



En knudret kronologi

Vær opmærksom på efterreguleringer

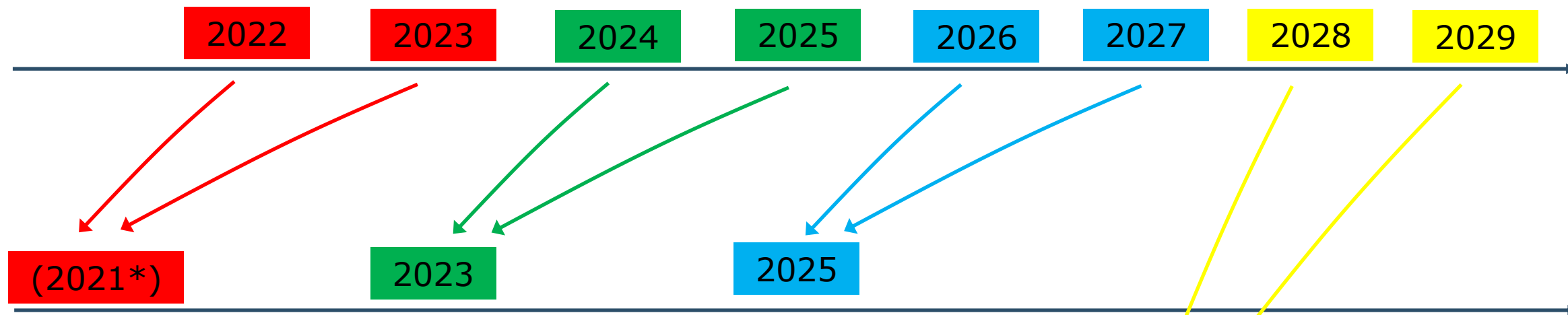


Tidsplan for nye grundvurderinger for erhvervsejendomme:

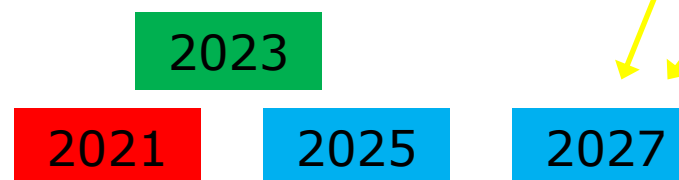
Skatteår	Hvilken vurdering	Foreløbig udsendes	Endelig forventes udsendt	Bemærkning
2022	2021	-	2025	
2023				
2024	2023	2023	2025/2026	
2025				
2026	2025	(2025)	2026	Indekseret 2023-vurdering
2027				
2028	2027	-	2027	Vurderinger udsendes rettidigt
2029				

Beregningsgrundlag - grundskyld

Grundskyldsbetaling



Grundværdi - foreløbig



Grundværdi - endelig

* Videreført 2012-værdi

Skatte- og afgiftsregulering

Foreløbig fastsat grundskyld og dækningsafgift



2024, 2025 og 2026

- Grundskyldsbeløbet beregnes ud fra en foreløbig fastsat grundværdi
 - men sidenhen vil beregningen af den opkrævede grundskyld for 2024, 2025 og 2026 blive omberegnet og evt. forhøjet eller nedsat
- Dækningsafgift – helt tilsvarende problemstilling, men dog valgfrihed i forhold til, hvilket beløb man vil betale

Indfasning af stigninger

Grundskyld

- 2024: 2,8 procent af 2023-grundskylden
- Fra 2025: 4,75 procent af den fuldt indfasede grundskyld

Moderniserede
stigningsbegrænsningsregler



Dækningsafgift

- Fra 2022: 10 procent af den fuldt indfasede dækningsafgift

Skatte- og afgiftsregulering

Foreløbig fastsat grundskyld og dækningsafgift



2024, 2025 og 2026

- Grundskyldsbeløbet beregnes ud fra en foreløbig fastsat grundværdi
 - men sidenhen vil beregningen af den opkrævede grundskyld for 2024, 2025 og 2026 blive omberegnet og evt. forhøjet eller nedsat
- Hvilket beløb kan medtages i skatte- og afgiftsvarslingen?
 - efter al sandsynlighed maksimalt det faktisk betalte beløb
 - uanset om man – mere eller mindre troværdigt – kan argumentere for, at der sidenhen kommer en efteropkrævning
- Dækningsafgift – helt tilsvarende problemstilling
 - efter al sandsynlighed maksimalt det faktisk betalte beløb
 - uanset om man har valgt at betale et højt eller et lavt beløb

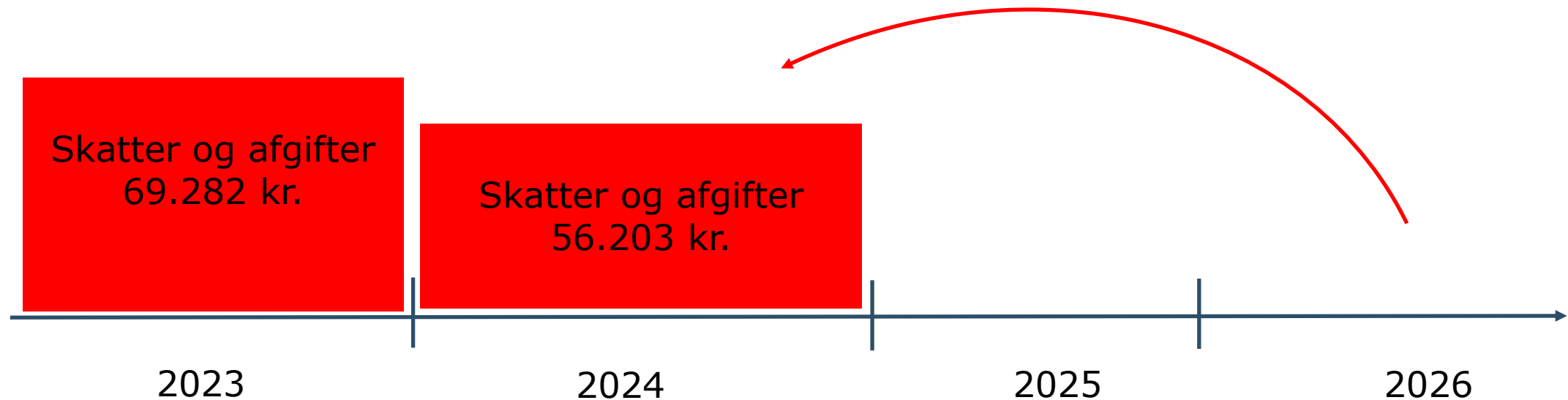
Lejeregulering

Regulering på foreløbigt grundlag

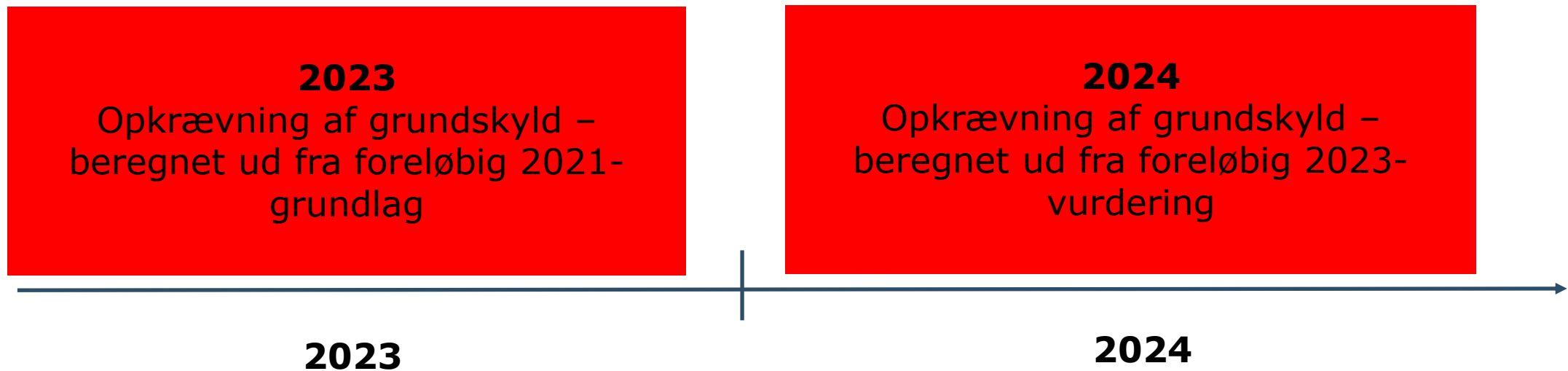
Pligt til at nedsætte lejen i 2024?

Efterregulering af grundskylden for 2024:

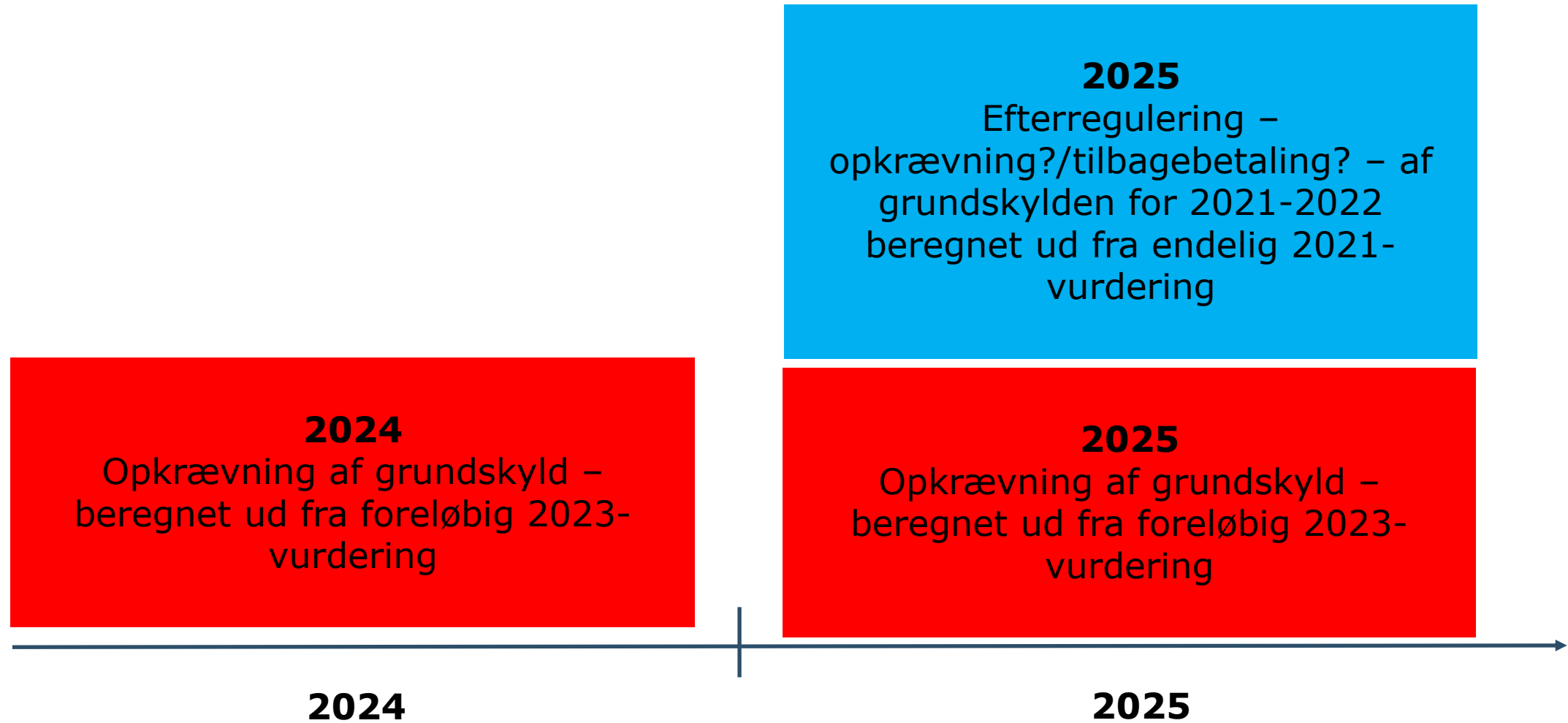
- reduktion til 52.000 kr.?
- forhøjelse til 71.000 kr.?



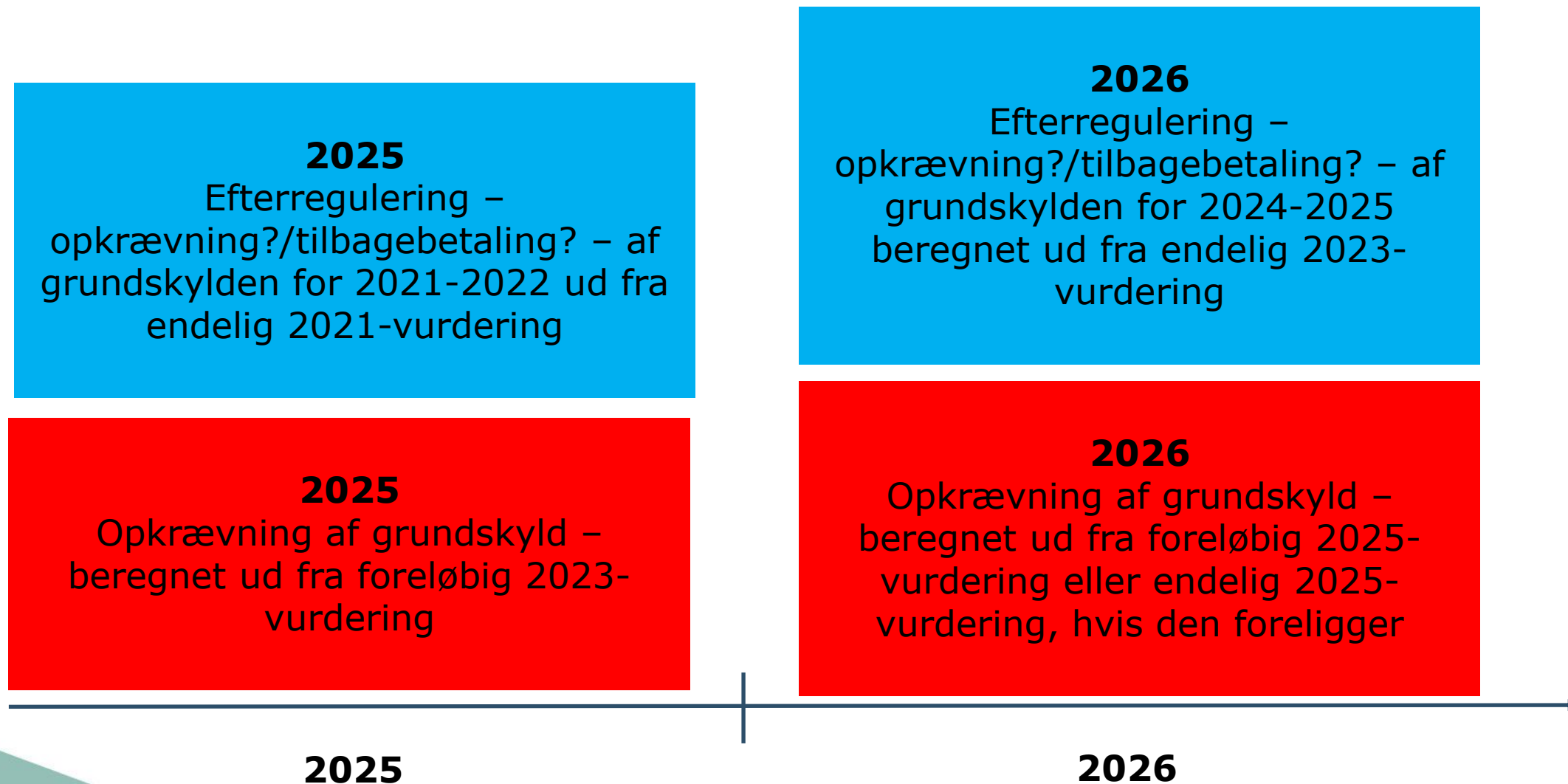
Opkrævning og efterregulering



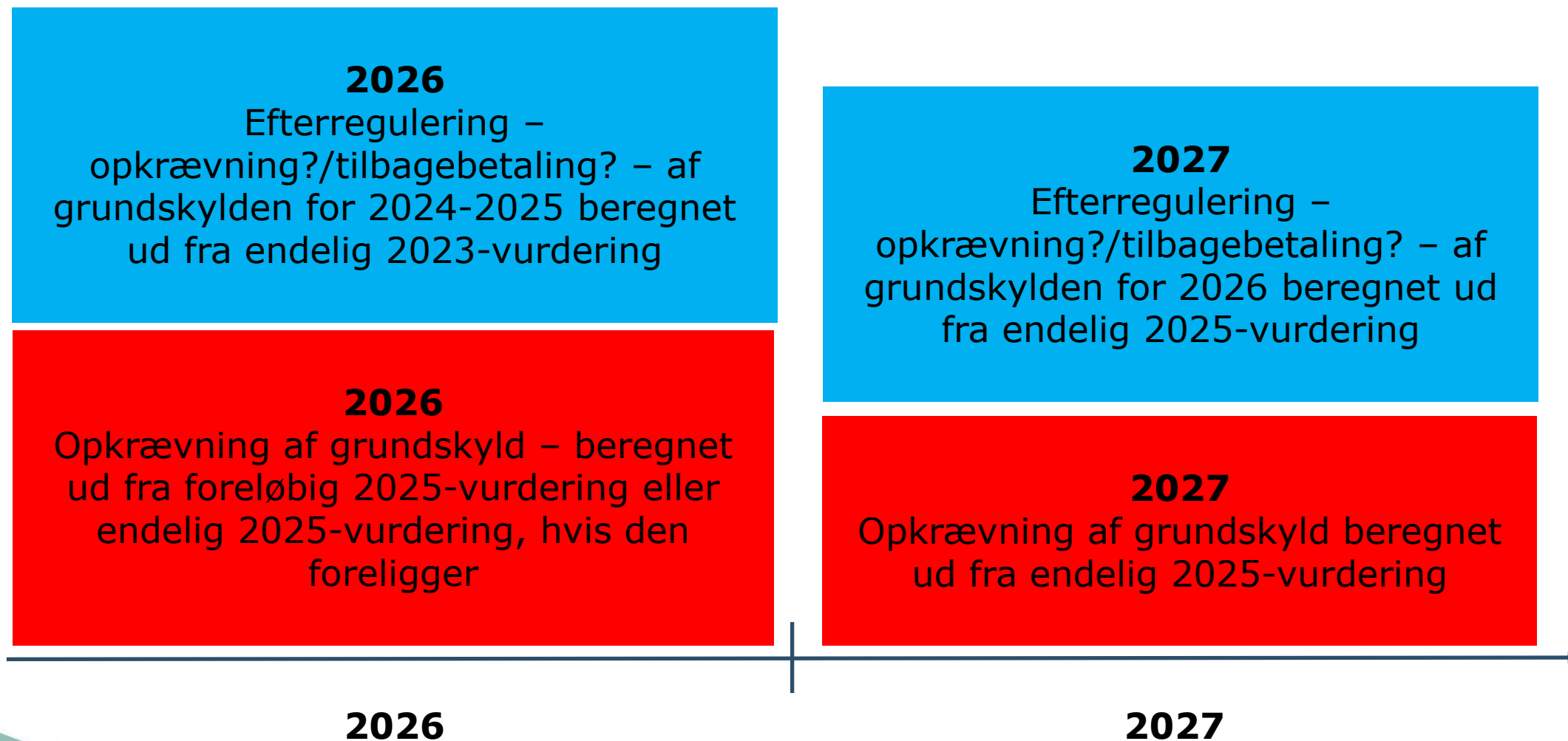
Opkrævning og efterregulering



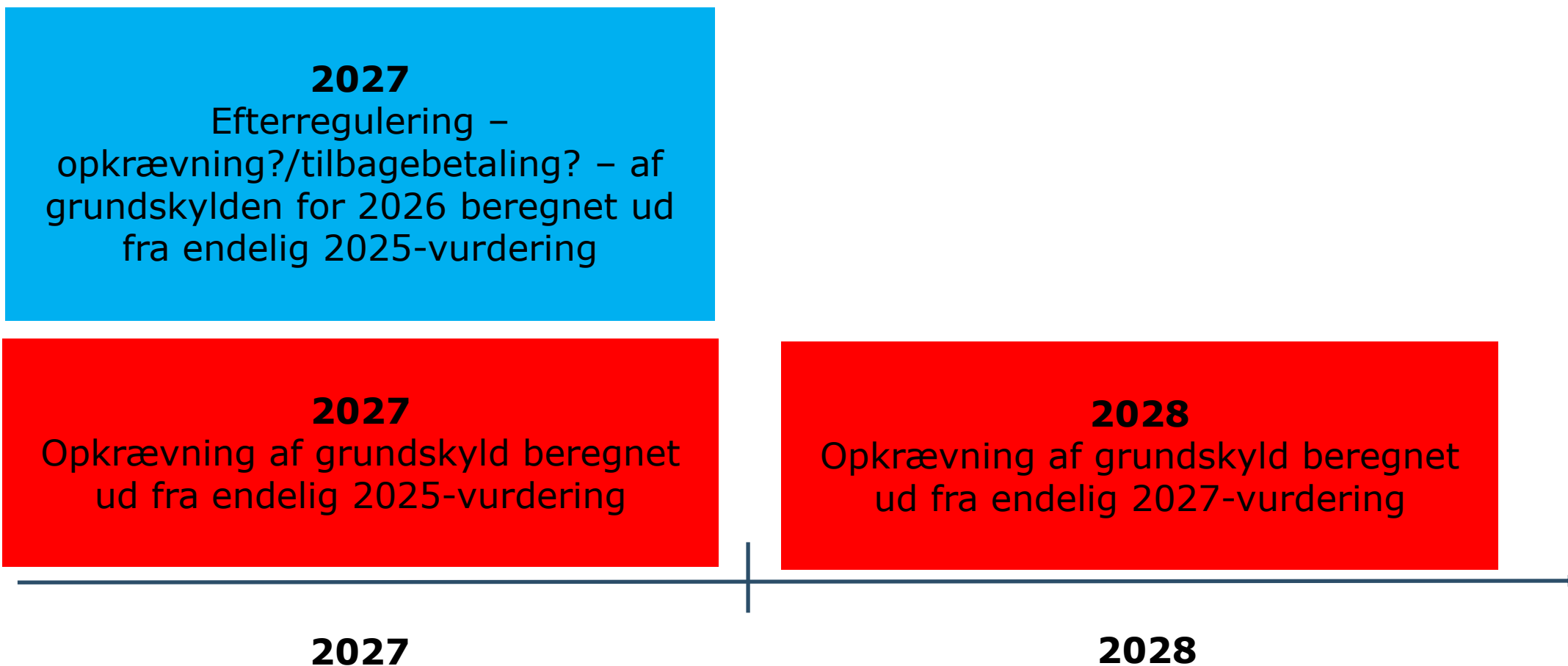
Opkrævning og efterregulering



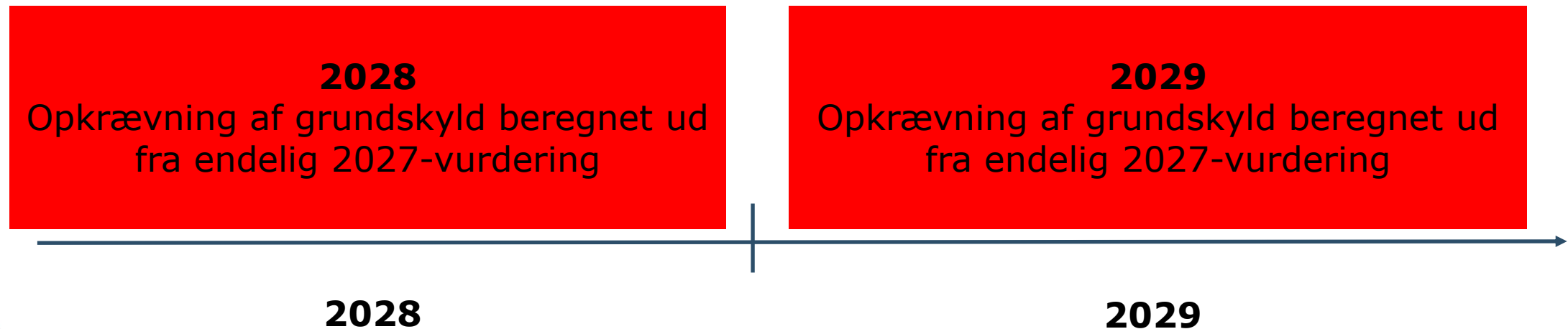
Opkrævning og efterregulering



Opkrævning og efterregulering



Opkrævning og efterregulering



Opkrævning og efterregulering



2026

Opkrævning af grundskyld for indeværende år:

60.000 kr.

Opkrævning af efterregulering af grundskyld for 2024-2025:

20.000 kr.

80.000 kr.

Hvilket grundskyldsbeløb må medtages i skatte- og afgiftsvarslingen i foråret 2026?

Opkrævning og efterregulering



2026

Opkrævning af grundskyld for indeværende år:
Tilbagebetaling af grundskyld for 2024-2025:

60.000 kr.
- 20.000 kr.
40.000 kr.

**Hvilket grundskyldsbeløb må medtages i
skatte- og afgiftsvarslingen i foråret 2026?**

Lejeregulering

Frister

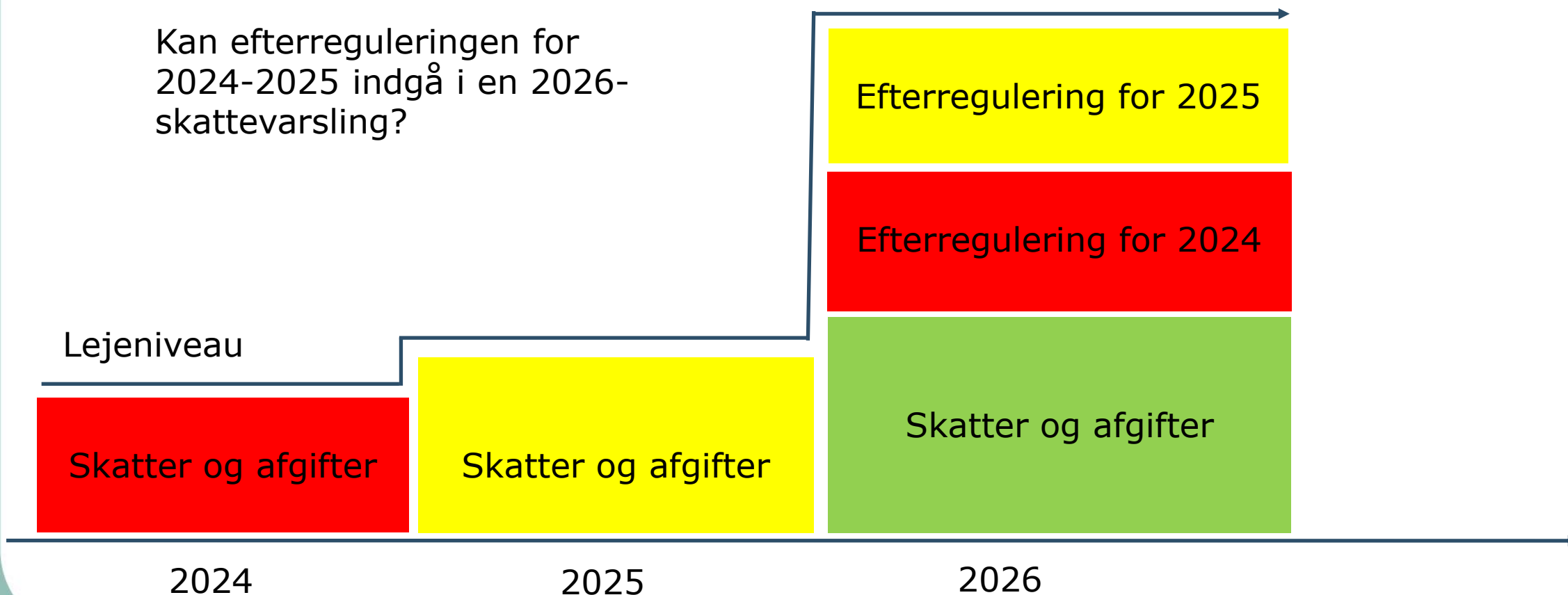


Lejelovens § 46, stk. 3/Erhvervslejelovens § 10, stk. 4 (ensartet ordlyd):

*Lejeforhøjelsen kan gennemføres med 3 måneders varsel. Lejeforhøjelsen kan dog kræves med virkning fra **det tidspunkt, udgiften er pålagt ejendommen**, hvis kravet om lejeforhøjelse **frem sættes senest 5 måneder efter dette tidspunkt**.*

Opkrævning og efterregulering

Kan efterreguleringen for
2024-2025 indgå i en 2026-
skattevarsling?



Opkrævning og efterregulering

Erhvervsministerens svar af 12. april 2022 - erhvervslejeloven

"...Det vurderesat dækningsafgiften i tilfælde, hvor udlejer afskæres fra at lejeregulere med tilbagevirkende kraft, anses for pålagt på det tidspunkt, hvor der træffes afgørelse om ændringen af dækningsafgiften.

Det vurderes derfor, at udlejer vil kunne forlange udgiften udlignet gennem en lejeforhøjelse fra det tidspunkt, der træffes afgørelse om regulering af ændring af dækningsafgiften, hvis kravet om lejeforhøjelse fremsættes senest 5 måneder efter tidspunktet for afgørelsen.

....

Det vil derfor være nødvendigt med en ændring af erhvervslejeloven, hvis udlejer skal kunne forlange udgiften udlignet gennem en lejeforhøjelse 3-4 år tilbage i tid som følge af en ændring af dækningsafgiften....."

Opkrævning og efterregulering

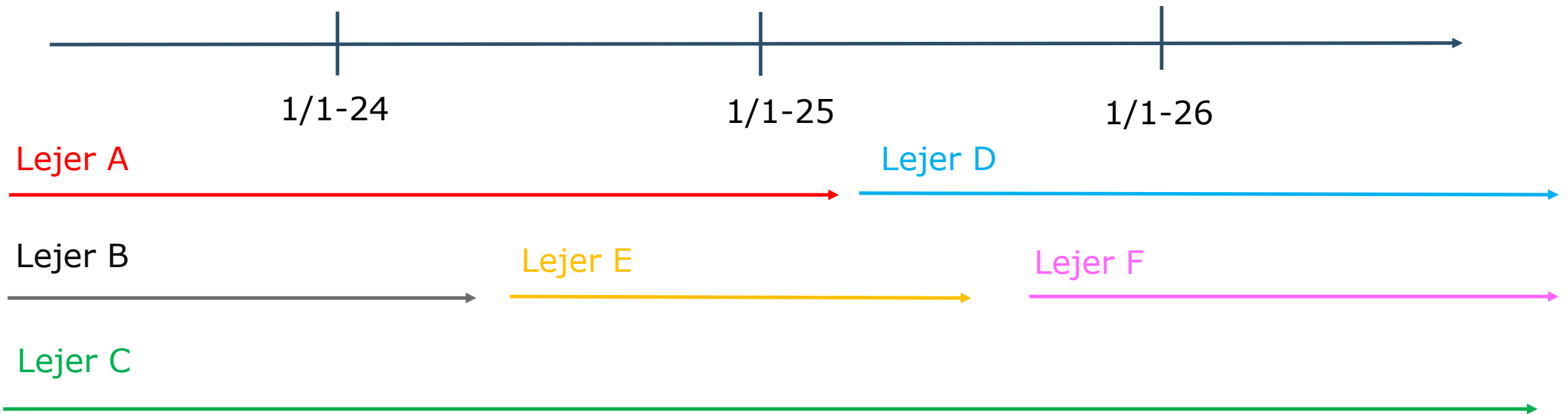
Huslejenævnspraksis



- GA 2001/13
 - annoncering af ændring af renovationstakst for 1999 i marts 1999 med information om, at regulering for 1999 ville blive opkrævet over ejendomsskattebillet for 2000
 - Udlejer medtog 8.890 kr. i skatte- og afgiftsvarsling for 2000 (som i øvrigt var en nedsættelse)
 - Lejer hævdede
 - at det var i strid med lejelovens § 50, stk. 3 (nu § 46, stk. 3)
 - at det var urimeligt at lejere indflyttet i 2000 skulle betale for en udgift der vedrørte 1999
 - Huslejenævnet: *"...at udgiften vedrørende regulering af renovationsafgiften for 1999 ikke ville have kunnet været opkrævet af udlejer i 1999. Der ses ikke at være hjemmel i lejelovgivningen til at opkræve de lejere, der er fraflyttet ejendommen i 1999, en andel i udgiften, hvorfor udlejer ikke har andre at holde sig til end de nuværende lejere."*

Opkrævning og efterregulering

Hvilket grundskyldsbeløb må medtages i skatte- og afgiftsvarslingen i foråret 2026?



Opkrævning og efterregulering



- Skatte- og afgiftsvarsling i 2024 med forbehold for omberegning ved endelig fastsat grundskyld?
- Varsling af omkostningsbestemt lejeforhøjelse
 - senere konstatering af at en af udgifterne var for lavt fastsat
 - så må der varsles igen med virkning for fremtiden
 - forudsat at udgifterne stadig ligger på mindst samme niveau!
 - her er ingen adgang til at omberegne en tidligere udsendt varsling og efteropkræve!

Lejeregulering

Fordeling af udgifterne – det udvidede ejendomsbegreb



Lejelovens § 9

- Definition af det udvidede ejendomsbegreb
 - flere matrikelnumre med samme ejer og driftsfællesskab
 - flere ejerlejligheder i samme ejerforening med samme ejer
- Oplisting af hvornår vi bruger det udvidede ejendomsbegreb
 - kapitel 3 om omkostningsbestemt leje er nævnt
 - § 7 om småhuse er nævnt
 - men kapitel 4/§§ 46-48 om skatte- og afgiftsvarsling er **ikke** nævnt

Lejeregulering

Fordeling af udgifterne – det udvidede ejendomsbegreb

Lejelovens § 46:

Stk. 1

Forøges de ejendomsskatter, der påhviler ejendommen, kan udlejerens forlange udgiften udlignet gennem en lejeforhøjelse for de beboelseslejligheder og beboelsesrum, som skatten vedrører...

Stk. 2

*Lejeforhøjelsen fordeles i forhold til den gældende leje eller, hvor der ikke er fastsat nogen leje, lejeværdi. **For lejeforhold i ejendomme, hvor reglerne i §§ 19-31 gælder, fordeles forhøjelsen dog efter reglerne i §§ 27 og 28.***

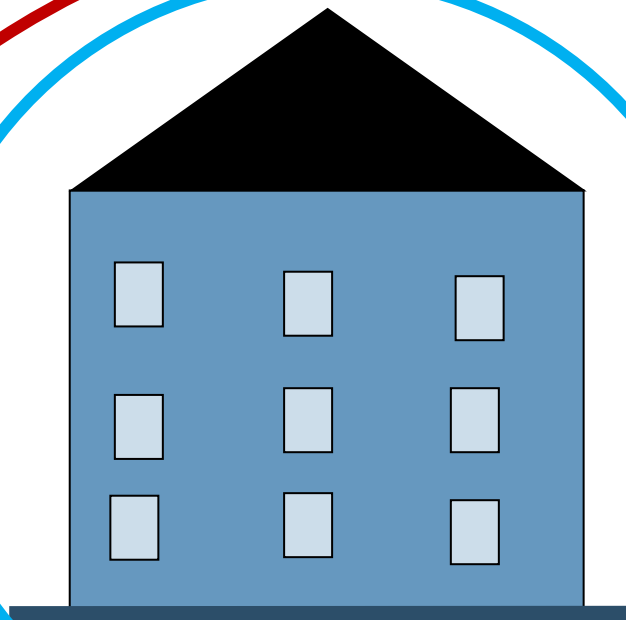
Lejelovens §§ 27-28 siger **intet** om anvendelse af det udvidede ejendomsbegreb!

Småhuse

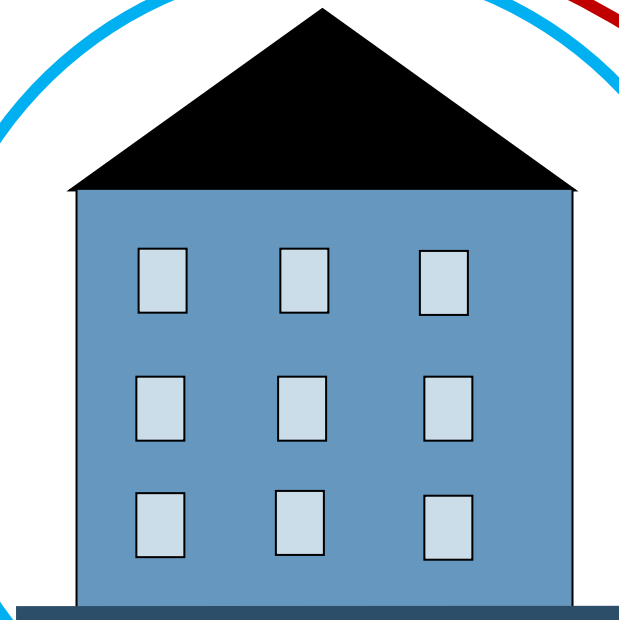
Fordeling af udgifter - det udvidede ejendomsbegreb

OMK-varsling – én ejendom

Skatte-varsling – to ejendomme?



Matr. nr. 1



Matr. nr. 2