



Sådan skal du gøre, når de nye ejendomsvurderinger kommer

Bliv klædt på, så du er beredt, når et eller flere breve fra Vurderingsstyrelsen ligger i e-Boksen.

Hans Drachmann

Hvad har Vurderingsstyrelsen gang i? Efter at der ikke er foretaget nye ejendomsvurderinger siden 2012, skal Vurderingsstyrelsen vurdere først 1,7 millioner ejerboliger og derefter 500.000 erhvervsjendomme. Til erhvervsjendomme hører også jendomme med privat boligudlejning, andelsboliger og almene boliger.

Vurderingsstyrelsen udsender først en deklarationsmeddelelse på omkring 20 sider, hvor boligejeren skal kontrollere oplysninger, og derefter fremsendes den egentlige vurdering på omkring 25 sider.

Hvor langt er Vurderingsstyrelsen kommet? Vurderingsstyrelsen udsendte sidste år 150.000 deklarationsmeddelelser og ejendomsvurderinger. Ejendommene vurderes i første omgang til deres værdi per 1. januar 2020. I første halvår af 2023 er der udsendt 320.000 deklarationsmeddelelser. I alt er der dermed udsendt meddelelser til 470.000 boligejere.

Deklarationsmeddelelser og ejendomsvurderinger til de øvrige 1,2 millioner boligejere udsendes i løbet af efteråret og i løbet af 2024.

Hvad er meningen med en deklarationsmeddelelse? Med deklarationsmeddelelsen oplyser Vurderingsstyrelsen, hvilke oplysninger den har indsamlet om den ejendom, det drejer sig om. Meningen er så, at ejeren af ejendommen gennemgår oplysningerne, og hvis der er fejl eller mangler, skal ejeren give Vurderingsstyrelsen besked senest fire uger efter brevetts dato. Vurderingsstyrelsen vil derefter gøre ejendomsvurderingen klar og sende den inden for 10 uger fra deklarationsmeddelelsens dato.

Kan man ikke bare vente på vurderingen, før man gør noget? Jo, man kan gøre, hvad man vil, men hvis man vil have rettet oplysninger, der har betydning for ejendomsvurderingen, er det lettest at gøre inden for fristen. Det koster penge senere at klage over ejendomsvurderingen, og det er sværere at bevise, at den skal ændres, da den skal være mere end 20 procent forkert, for at den kan ændres.

Hvad skal man kigge efter? Hvad har størst betydning? Der er nok ingen vej uden om at læse det hele igennem, hvis man ikke har blind tillid til skattevæsenet og andre offentlige myndigheder.

Det kan være svært at sige, hvilke oplysninger der har størst betydning, men det er i hvert fald vigtigt, at oplysninger om grundens og bygningens størrelse er korrekt. Hvis der er nogle helt særlige forhold på ejendommen, som adskiller den fra andre i nabolaget, har det også betydning, at de er korrekte, da vurderingen vil blive fastsat ud fra salgspriser på 15 ejendomme i nærheden.

Hvad skal vurderingen bruges til? Ejendomsvurderingen skal bruges til at opkræve ejendomsværdiskat og grundskyld i 2024 og fremefter. Det er dog ikke den første vurdering af værdien per 1. januar 2020, der skal bruges til det. Det skal vurderingen per 1. januar 2022, som kommer i en foreløbig udgave i september i år. Vurderingsstyrelsen fastsætter en ejendomsværdi, som der skal betales ejendomsværdiskat af, og en grundværdi, som der skal betales grundskyld af. Skatteministeriet skønner, at fire ud af fem boligejere vil skulle betale mindre fra 2024. Den sidste femtedel, der får en højere skat, vil især være ejere af dyre boliger.

Skal jeg håbe på en høj eller en for lav vurdering? Folketinget har vedtaget, at ingen boligejere skal betale højere samlet boligskat (ejendomsværdiskat og grundskyld) i 2024 efter de nye vurderinger og nye skattesatser, end de skulle have gjort efter de gamle regler. Hvis den samlede skat efter de nye regler er højere end

boligskatterne efter de gamle regler, får boligejeren en rabat på størrelse med forskellen. Boligejeren bevarer rabatten, indtil boligen sælges.

Det kan man så spekulere længe over. En høj vurdering, der udløser højere skat, vil give en stor rabat, og det kan være en fordel, hvis man vil blive boende i mange år. Til gengæld vil en høj vurdering betyde højere boligskat for en køber, og det vil alt andet lige presse prisen ned. Et ædrueligt bud kunne være, at det bedste er, at vurderingen er nogenlunde korrekt.

Hvem kan hjælpe mig til at forstå det her? Familie, gode venner og professionelle rådgivere er jo altid en mulighed, men hvis man vil have information fra offentlige myndigheder, kan man finde oplysninger om ejendomsvurderinger på vurderingsportalen.dk. Man kan også prøve Skatteministeriets boligberegner, <https://www.skm.dk/aktuelt/boligskat/boligskatteberegner/>

Kan jeg stole på, at ejendomsvurderingen er rigtig? Skatteministeriet har ud fra en foreløbig analyse skønnet, at 71 procent af vurderingerne af enfamiliehuse vil ramme inden for plus/minus 20 procent af den korrekte handelspris. For ejerlejligheder vil det være 86 procent.

Kan jeg ikke bare være ligeglad? Hvis du er ligeglad med, hvad du skal betale i skat, kan du tage chancen og overlade det til Vurderingsstyrelsen. Du vil alligevel ikke få tilsendt en regning, når du skal betale boligskatterne. Regningen for grundskyld, som hidtil er blevet opkrævet på ejendomsskatteregningen fra kommunen, vil fremover blive opkrævet som led i din almindelige indkomstskat, blive trukket fra lønnen og dermed forsvinde i den samlede skattebetaling.