

Vurdering og beskatning af ejendomme

FDR har været til møde i Vurderingsstyrelsen for at høre nyt om deres plan for den kommende kommunikation om ejendomsvurderinger og boligskat – læs med her.

Der har været udsendt flere breve fra Vurderingsstyrelsen, hvilket har været kilde til stor forvirring. Vurderingsstyrelsen vil gøre en stor indsats for at kommunikere så meget som muligt på en så simpel måde som muligt i løbet af 2025.

Det har været og er stadig forvirrende for boligejerne, at få flere vurderinger – herunder foreløbige vurderinger – tæt på hinanden, som har været tilfældet de sidste par år. Og oven i det kan der have været flere efterreguleringer tæt på hinanden. Det kan give ophav til spørgsmål om, hvad der er henholdsvis den foreløbige og den endelige vurdering? Og hvorfor er der forskel på 2020- og 2022-vurderingen?

På de næste vurderinger for ejerboliger får boligejere mulighed for at se de data, der ligger til grund for 2022-vurderingen og får i tilknytning hertil mulighed for at klage. Hvis der kommer en efterregulering på tale, foregår det over årsopgørelsen for både grundskyld og ejendomsværdiskat.

Årsager til forskelle

Forskelle fra 2020-vurderingen til nye vurderinger kan f.eks. skyldes:

- Andre referenceejendomme end i 2020-vurderingen
- Løbende forbedringer af vurderingsmodellen
- Nyt styresignal, der ændrer på, hvordan oplysninger om en grunds anvendelsesmuligheder indgår i vurderingen
- Ny måde at måle udsigtsdata på

2020-vurderingen er beskatningsgrundlag for skatteårene 2021, 2022 og 2023.

2022-vurderingen er beskatningsgrundlag for skatteåret 2024.

2024-vurderingen er beskatningsgrundlag for skatteårene 2025 og 2026.

Udvikling på årsopgørelsen 2024

Der har været en omfattende teknisk udvikling på årsopgørelsen for 2024, herunder:

- Grundskylden er flyttet ind
- Ejendomsværdiskatten beregnes på en ny måde (efter de nye boligskatteregler)
- Tværgående rabat beregnes
- Boligskattelån (omtalt som 'udskudt ejendomsskat') optræder for første gang

Ved login på skat.dk fremgår en ny fane om "Boligskattelån", som indeholder information om indefrysningsslån, pensionistlån og tillægsslån, som beregnes for første gang.

Som boligejer kan man her se og tilbagebetale lån, ansøge om pensionistlån, give samtykke samt give andre adgang til at se oplysninger om lån (f.eks. revisor).

På årsopgørelsen fremgår Boligskattelån samlet i rubrikken, 'Udskudt ejendomsskat'.

På forskudsopgørelsen kan boligejere til- og fravælge indefrysningsslån og se anslåede indefrysningsslån og pensionistlån for indeværende år.

På nuværende tidspunkt kan boligejerne logge ind og se de indefrysningsslån og pensionistlån for 2024, der blev stiftet pr. 1. januar 2025. Når tillægsslåne bliver oprettet i forbindelse med årsopgørelsen, vil de også fremgå af oversigten.

Knudepunkt for kommunikation

Vurderingsportalen.dk vil fungere som knudepunkt for den samlede kommunikationsindsats om boligskattelån. Idet data ikke er samkøret, vil boligejere få kommunikation i overgangsperioden fra både kommunen og skatteforvaltningen, indtil kommunale lån overflyttes til staten.

Fra kommunen får man oplysninger om lån fra før 2024, herunder årsopgørelse over indefrysning og pensionistlån – en opgørelse pr. lånetype – og ved salg – en opkrævning pr. lånetype.

Fra Skatteforvaltningen får man oplysninger om lån fra 2024, herunder en årlig opgørelse over alle stiftede boligskattelån samt ved salg – en opkrævning pr. lånetype.

Erhvervsejendomme

Optrævning af ejendomsskatter for 2025

Ejendomsskattebillet 2025 er blevet udsendt fra 17. februar 2025 med betalingsfrister hhv. 1. maj 2025 (1. rate) og 1. oktober 2025 (2. rate). I kommunikationen bliver der lagt vægt på muligheden for tilmelding til betalingsservice, 5-dages-reglen på Skattekontoen, hvem kommunikationen bliver sendt til ved flere ejere, hvem Vurderingsstyrelsen ser som hovedejers samt justeringer i præsentationen af beregning af grundskyld og bilaget beregningsforklaring. Desuden bliver stigningsbegrænsningen på 4,75% beskrevet, ligesom der vil blive oplyst om, at boligskat, der betales over forskuds-/årsopgørelse, ikke længere vil fremgå af skattebilletten.

Processen for modtagelse af 2021-vurderingen er, at der først udsendes en deklaration. Deklarationen er en oversigt over de oplysninger, Vurderingsstyrelsen har tænkt sig at bruge i vurderingen. Data viser, hvordan forholdene var på ejendommen ved vurderingsterminen 1. marts 2021. Ændrede forhold efter vurderingsterminen tager Vurderingsstyrelsen først højde for ved næste vurdering. Det er ejers eget ansvar, at BBR-oplysninger er rigtige, og det er godt at få styr på, inden deklarationen udsendes.

Efter deklarationen følger en deklarationsperiode og afgørelsesperiode, som slutter med en vurdering.

Ved udsendelse af vurderingen kommer der en klageadgang til at klage over historiske vurderinger. Denne klageadgang er åben i 90 dage, hvorefter der sker en eventuel efterregulering af ejendomsskatter for 2022 og 2023, og denne håndteres af kommunen.

***"Mine ejendomme"* på Vurderingsportalen**

Der er sket forbedringer på siden med *"Mine Ejendomme"*.

Der er kommet et bedre visuelt overblik for ejere af mange ejendomme og repræsentanter/administratorer. Der er desuden kommet en tydelig markering af frister, hvilken ejendom en modtaget notifikation omhandler samt tydelig skelnen mellem vurderingsår. Dernæst fremkommer et banner, hvis man er logget ind på andres vegne.

Se yderligere materialer og informationer på Vurderingsportalen, som opdateres jævnligt.