

ACCURA

---

Februar 2024

# Nye ejendomsvurderinger

Christian Rose Hansen  
E-mail: [christian.rose.hansen@accura.dk](mailto:christian.rose.hansen@accura.dk)  
Mobil: +45 3945 2840

# Ejendomsvurderinger

## Vores rådgivning



**Christian N. Rose  
Hansen**

EJENDOMSVURDERING OG -SKATTER

+45 3945 2840

[CRH@ACCURA.DK](mailto:CRH@ACCURA.DK)

- Accura er en af Danmarks førende rådgivere inden for ejendomsvurderinger og -skatter.
- Vores ejendomsvurderingsteam yder højt specialiseret rådgivning til danske og internationale kunder. I teamet er fokus skiftet fra klager over de historiske vurderinger til rådgivning omkring de nye ejendomsskatter.
- Med den nye ejendomsvurderingslov ændres metode og logik. Accura tilbyder derfor en estimering af de fremtidige ejendomsskatter og særlig rådgivning om loven, håndtering af deklaraationsprocessen mv.

## Vores primære rådgivning:

- Prognoser, budget og risikoestimer for ejendomsskat, når det nye vurderingssystem implementeres.
- Klager over de offentlige ejendomsvurderinger
- Køber- og sælgerrådgivning i transaktioner
- Ejerrådgivning
- Projektudviklingsområder, Nyt plangrundlag – strukturering af vurderinger og fordeling af ejendomsskatter
- Lejer- og driftsbudgetter. BBR-registreringer mv.

**1. Indledende om det nye vurderingssystem**

**2. Tidsplan for vurderingernes effekt**

**3. Nye grundskyldspromiller**

*Stil endelig spørgsmål*

*Spørgsmål gør det mere spændende*

**4. Den alternative model**

*Hjælp med at få det til at blive en dialog*

**5. Indfasningsordninger for eksisterende ejendomme**  
(nu også dækningsafgiften)

**6. Lejeretslige problemstillinger**

**7. Overgangsordninger**

**8. Deklarationsprocessen**

# Tidsplan – Nye ejendomsvurderinger

## Nyt system er trådt i kraft (!)

### Loven og metoden er dog ikke 100% færdig



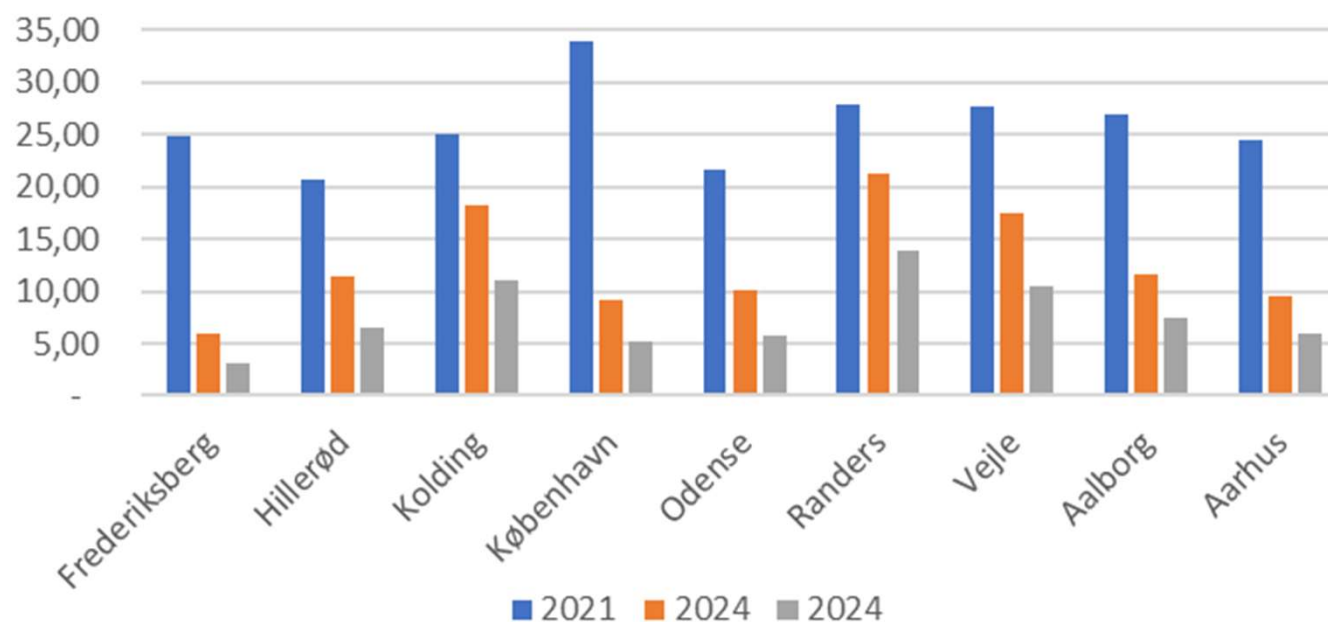
## Sammenhæng mellem vurderingsår og skatteår

I den nye lovgivning fremrykkes skatteåret med 1 år

| Vurderingsår             | Vurderingsårsag                                        | Skatteår                                                                                        |
|--------------------------|--------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.10.2019                | Omvurdering (2012-pris)                                | 2021                                                                                            |
| 1.10.2020                |                                                        | 2022<br>Dækningsafgift opkræves foreløbig af hidtidig grundværdi - mindst som i 2021, maks +30% |
| 1.3.2021<br>(nyt system) | Ordinær vurdering                                      | 2022<br>Forventes udsendt tidligst i 2025.<br>Der vil komme en efterregulering.                 |
| 1.1.2022                 | Omvurdering                                            | 2023                                                                                            |
| 1.1.2023                 | Ordinær vurdering                                      | 2024                                                                                            |
| 11.12.2023               | (ny) Alle erhvervsejendomme får en foreløbig vurdering | Ejer kan vælge at betale efter den nye foreløbige vurdering eller videreføre ejendomsskatten    |
| 1.1.2024                 | Omvurdering                                            | 2025                                                                                            |



## Ændrede grundskyldspromiller

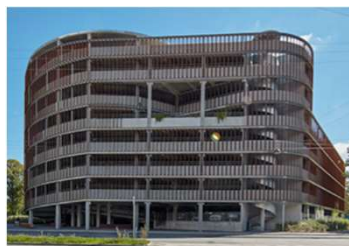
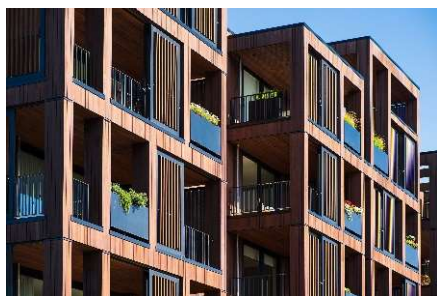


| Kommune       | 2021  | 2024  | 2024  | Satsnedsættelse | 2021 | 2022  | Andel |
|---------------|-------|-------|-------|-----------------|------|-------|-------|
| Frederiksberg | 24,80 | 6,00  | 3,10  | 21,70           | 5,00 | 5,00  | 0,213 |
| Hillerød      | 20,65 | 11,40 | 6,60  | 14,05           | 9,40 | 5,70  | 0,486 |
| Kolding       | 25,00 | 18,20 | 11,10 | 13,90           | 5,00 | 9,60  | 0,641 |
| København     | 34,00 | 9,10  | 5,10  | 28,90           | 9,80 | 12,70 | 0,237 |
| Odense        | 21,71 | 10,10 | 5,70  | 16,01           | 0,70 | -     | 0,412 |
| Randers       | 27,93 | 21,30 | 13,90 | 14,03           | 3,50 | 6,20  | 0,674 |
| Vejle         | 27,75 | 17,50 | 10,50 | 17,25           | -    | -     | 0,556 |
| Aalborg       | 26,95 | 11,70 | 7,40  | 19,55           | 5,35 | 8,40  | 0,384 |
| Aarhus        | 24,58 | 9,50  | 6,00  | 18,58           | 5,00 | 5,80  | 0,341 |

# De nye vurderingsmodeller

## Den alternative vurderingsmodel

**Alle ejendomme er nu boligejendomme**



ACCURA



## Den alternative model

### Dækningsafgift beregnes af grundværdi

**Der er ingen ejendomsværdi på erhvervsejendomme**

- **Fuld dækningsafgift ved første erhvervsbygning**
- **Ved blandede ejendommen, beregnes pba. Areal (ikke vægt)**



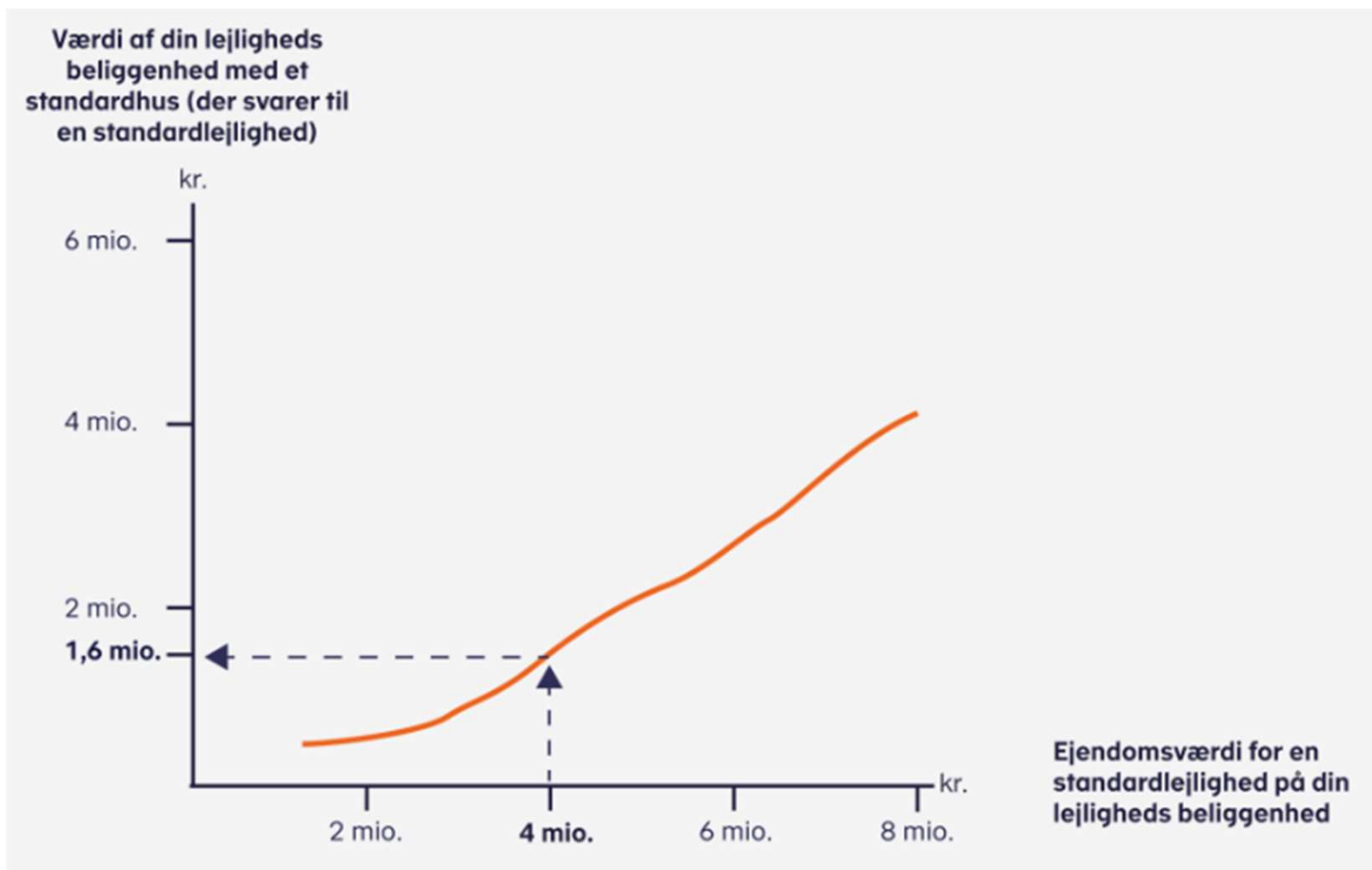


# Grundværdikurven – kort fortalt

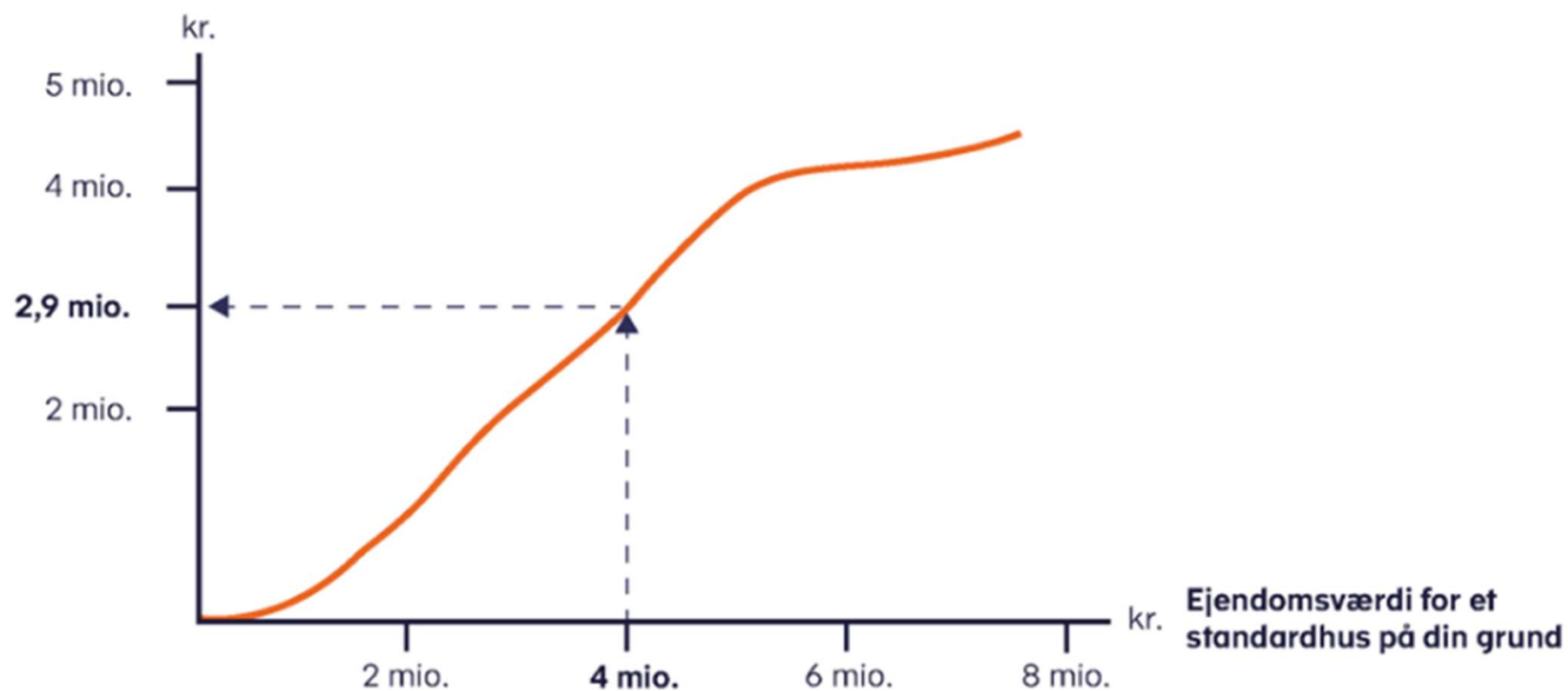
”One-size-fits-all” – samme grundværdikurve anvendes for hele landet

*Vurderingsprincippet er ikke nyt – blev også anvendt i det tidligere vurderingssystem*

*Grundværdikurve er helt nyt – siden sidst, så har man øget størrelsen på en standard lejlighed til 140 m<sup>2</sup>*



Værdi af din grund aflæst  
på grundværdikurven



# Vurderingsprincipper fremover



Boligudlejningsejendomme vurderes fremover som ejerbolig



Værdien fastlægges på samme måde som lejligheder.

Ingen skalering



# Vurderingsprincipper fremover



Fremover vil kontor- og butiksejendomme blive vurderet på baggrund af værdien af lejligheder.

Værdien fastlægges på baggrunden af etagemeterprisen for en **lejlighed nedskaleret til 2/3**.



# Vurderingsprincipper fremover



Fremover vil ”**lager, industri og parkeringsanlæg**” blive vurderet på baggrund af værdien af parcelhuse.

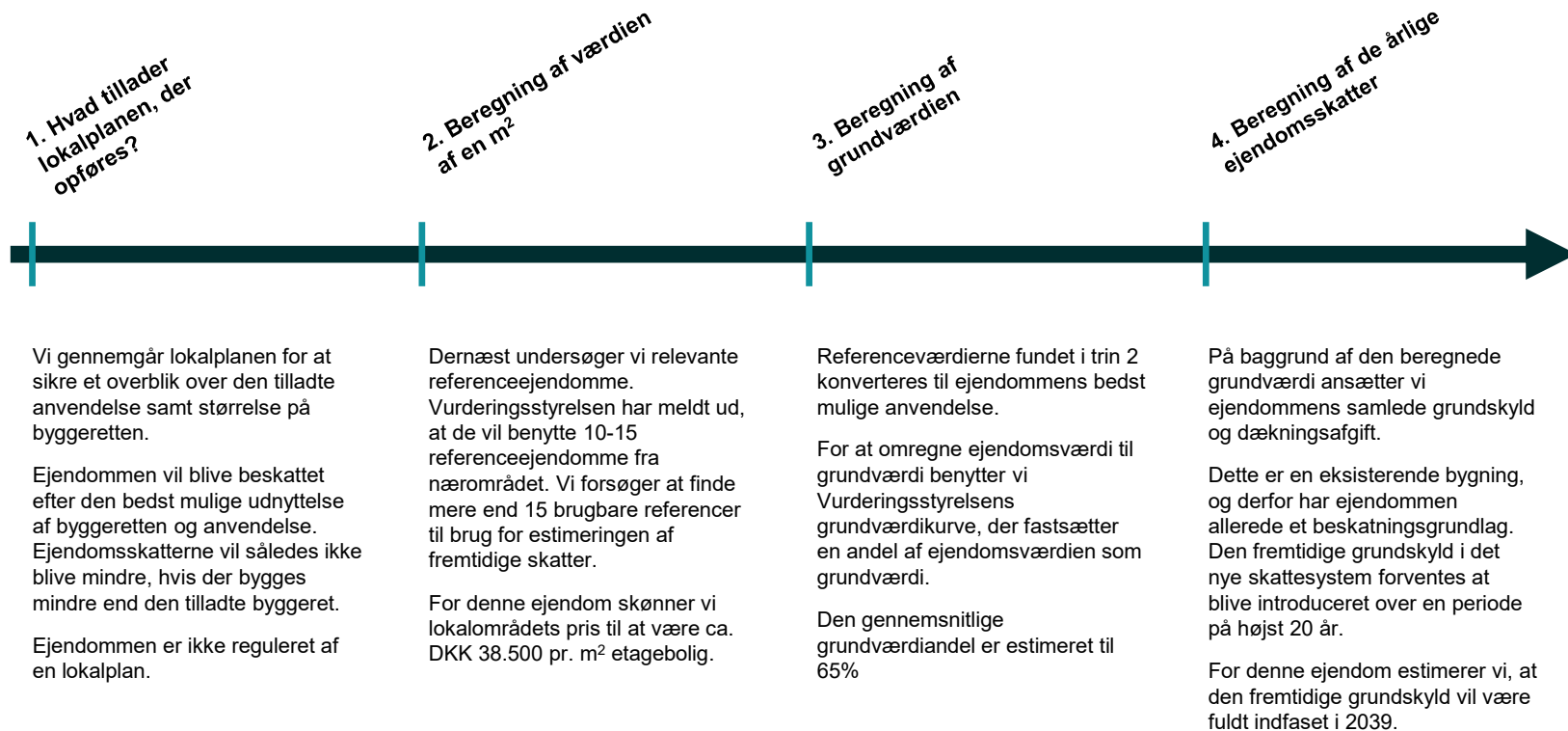
Med udgangspunkt i en beregning af værdien for parcelhuse i området, skaleret ned med 50% fastlægges grundværdien for en ejendom til ”lager, industri eller parkeringsanlæg”.





# Beregningsmetoden

Christiansgaarden



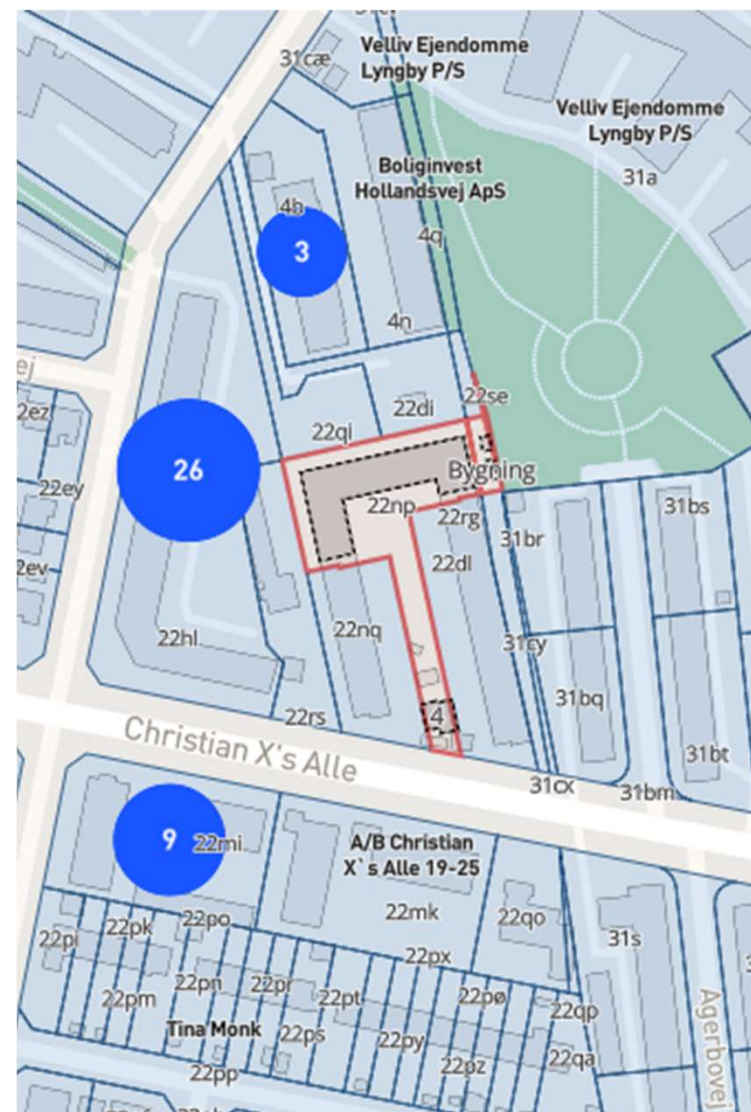
# Referencer

## Christiansgaarden

| Referencer - Faktiske ejerbolighandler i område |                           |
|-------------------------------------------------|---------------------------|
| Vægtet gennemsnit                               | DKK 38.500 pr. etagemeter |
| Grundværdikurve - Andel                         |                           |
| Estimeret andel                                 | 65% af ejendomsværdi      |
| Skattesatser - Lyngby-taarbæk kommune           |                           |
| Grundskyld 2021                                 | 21,485 ‰                  |
| Grundskyld 2024                                 | 6,700 ‰                   |

| Adresse                                            | Seneste handelspris | Areal | Pris pr. m | Seneste handelsdato | Opført | Fremskrevet handelspris |
|----------------------------------------------------|---------------------|-------|------------|---------------------|--------|-------------------------|
| Christian X's Alle 29, 1. th, 2800 Kongens Lyngby  | 2.850.000 kr.       | 82    | 34.756 kr. | 2019-06-14          | 1944   | 3.022.997               |
| Christian X's Alle 29, 1. tv, 2800 Kongens Lyngby  | 2.666.000 kr.       | 71    | 37.549 kr. | 2021-04-11          | 1944   | 2.666.000               |
| Christian X's Alle 29, 2. tv, 2800 Kongens Lyngby  | 3.150.000 kr.       | 71    | 44.366 kr. | 2021-04-13          | 1944   | 3.150.000               |
| Christian X's Alle 29, st. th, 2800 Kongens Lyngby | 2.875.000 kr.       | 82    | 35.061 kr. | 2020-04-13          | 1944   | 3.035.825               |
| Christian X's Alle 56, 1. tv, 2800 Kongens Lyngby  | 2.100.000 kr.       | 55    | 38.182 kr. | 2021-04-20          | 1935   | 2.100.000               |
| Christian X's Alle 56, st. tv, 2800 Kongens Lyngby | 1.550.000 kr.       | 55    | 28.182 kr. | 2019-02-12          | 1935   | 1.644.086               |
| Christian X's Alle 58, 1. th, 2800 Kongens Lyngby  | 1.700.000 kr.       | 55    | 30.909 kr. | 2019-02-22          | 1935   | 1.803.191               |
| Christian X's Alle 58, st. th, 2800 Kongens Lyngby | 2.150.000 kr.       | 55    | 39.091 kr. | 2021-11-18          | 1935   | 2.150.000               |
| Christian X's Alle 58, st. tv, 2800 Kongens Lyngby | 2.000.000 kr.       | 55    | 36.364 kr. | 2021-12-17          | 1935   | 2.000.000               |
| Christian X's Alle 60, 1. tv, 2800 Kongens Lyngby  | 2.550.000 kr.       | 73    | 34.932 kr. | 2020-08-27          | 1935   | 2.692.645               |
| Hollandsvej 11, 1. th, 2800 Kongens Lyngby         | 1.950.000 kr.       | 55    | 35.455 kr. | 2023-03-20          | 1935   | 1.950.000               |
| Hollandsvej 13, st. th, 2800 Kongens Lyngby        | 2.000.000 kr.       | 55    | 36.364 kr. | 2023-05-24          | 1935   | 2.000.000               |
| Hollandsvej 15, 1. tv, 2800 Kongens Lyngby         | 2.325.000 kr.       | 55    | 42.273 kr. | 2022-09-03          | 1935   | 2.325.000               |
| Hollandsvej 15, st. tv, 2800 Kongens Lyngby        | 2.550.000 kr.       | 55    | 46.364 kr. | 2022-06-14          | 1935   | 2.550.000               |
| Hollandsvej 17, 1. th, 2800 Kongens Lyngby         | 2.050.000 kr.       | 55    | 37.273 kr. | 2021-12-13          | 1935   | 2.050.000               |
| Hollandsvej 17, 1. tv, 2800 Kongens Lyngby         | 2.205.000 kr.       | 55    | 40.091 kr. | 2023-03-29          | 1935   | 2.205.000               |
| Hollandsvej 19, 1. th, 2800 Kongens Lyngby         | 1.700.000 kr.       | 55    | 30.909 kr. | 2019-10-15          | 1935   | 1.803.191               |
| Hollandsvej 19, 1. tv, 2800 Kongens Lyngby         | 1.945.000 kr.       | 55    | 24.620 kr. | 2023-03-09          | 1935   | 1.945.000               |
| Hollandsvej 21, 1. th, 2800 Kongens Lyngby         | 2.050.000 kr.       | 55    | 37.273 kr. | 2021-04-20          | 1935   | 2.050.000               |
| Hollandsvej 25, 1. tv, 2800 Kongens Lyngby         | 3.635.000 kr.       | 93    | 39.086 kr. | 2019-12-23          | 1944   | 3.855.647               |
| Hollandsvej 25, st. th, 2800 Kongens Lyngby        | 2.995.000 kr.       | 71    | 42.183 kr. | 2023-02-27          | 1944   | 2.995.000               |
| Hollandsvej 25, st. tv, 2800 Kongens Lyngby        | 3.295.000 kr.       | 82    | 40.183 kr. | 2021-04-16          | 1944   | 3.295.000               |
| Hollandsvej 27, st. tv, 2800 Kongens Lyngby        | 3.075.000 kr.       | 71    | 43.310 kr. | 2021-01-12          | 1944   | 3.075.000               |
| Hollandsvej 5F, st., 2800 Kongens Lyngby           | 5.100.000 kr.       | 113   | 45.133 kr. | 2021-06-04          | 1998   | 5.100.000               |
| Hollandsvej 5I, 1., 2800 Kongens Lyngby            | 3.000.000 kr.       | 65    | 46.154 kr. | 2022-08-09          | 1998   | 3.000.000               |
| Hollandsvej 9, 1. th, 2800 Kongens Lyngby          | 1.750.000 kr.       | 55    | 31.818 kr. | 2020-01-12          | 1935   | 1.847.894               |
| Hollandsvej 9, st. tv, 2800 Kongens Lyngby         | 2.050.000 kr.       | 56    | 24.118 kr. | 2023-01-11          | 1935   | 2.050.000               |

ACCURA



# De samlede estimerede skatter

Christiansgaarden

| Oversigt - Indfasning |                  |
|-----------------------|------------------|
| År                    | Grundskyld i alt |
| 2021*                 | 258.400          |
| 2022                  | 269.770          |
| 2023                  | 277.323          |
| 2024                  | 285.088          |
| 2025                  | 328.324          |
| 2026                  | 371.560          |
| 2027                  | 414.797          |
| 2028                  | 458.033          |
| 2029                  | 501.269          |
| 2030                  | 544.505          |
| 2031                  | 587.741          |
| 2032                  | 630.977          |
| 2033                  | 674.213          |
| 2034                  | 717.449          |
| 2035                  | 760.685          |
| 2036                  | 803.921          |
| 2037                  | 847.157          |
| 2038                  | 890.393          |
| 2039                  | 910.233          |

## Kort beskrivelse

- Baseret på, at der ikke har været nogen ændringer på ejendommen siden seneste vurdering, forventer vi, at den nye grundskyld vil blive omfattet af indfasningen nedenfor.
- Det forventes, at den nye grundskyld er fuldt indfaset i 2039, hvor grundskylden er estimeret til DKK 910.233.
- Grundskylden for 2024 og frem er estimeret med den nye grundskyldspromille på 6,7, hvor grundskylden gradvist indfases.
- Skatterne for 2021 er de faktiske skatter.
- De nuværende foreløbige skatter for 2022 og 2023 er baseret på skatterne i 2021. Det forventes, at disse vil ændres, så snart Vurderingsstyrelsen påbegynder vurderingerne af erhvervsjendomme. Det er uvist, hvornår vurderingerne vil komme, men vi forventer ikke, at det bliver før 2026.

| Estimeret grundværdi i alt        |            |                    |
|-----------------------------------|------------|--------------------|
| Ejerboligreference pr. etagemeter | DKK        | 38.500             |
| Anvendt grundværdikurve           |            | 65%                |
| Grundværdi bolig                  | DKK        | 169.819.650        |
| Grundværdi i alt                  | DKK        | 169.819.650        |
| Forsigtighedsnedslag              | DKK        | -33.963.930        |
| <b>Beskatningsgrundlag i alt</b>  | <b>DKK</b> | <b>135.855.720</b> |

# Overgangsordningen

## Boligejendom i København

| Estimeret grundværdi - bolig     |                               |            |                    |
|----------------------------------|-------------------------------|------------|--------------------|
| Grundværdi pr. etagemeter        | 46% * 44.250                  | DKK        | 20.355             |
| Grundværdi bolig i alt           | 22.355 * 6.753 m <sup>2</sup> | DKK        | 137.457.315        |
| Forsigtighedsnedslag             | -20%                          | DKK        | -27.491.463        |
| <b>Beskatningsgrundlag bolig</b> |                               | <b>DKK</b> | <b>109.965.852</b> |

| Fremtidig vurdering                |       |             |
|------------------------------------|-------|-------------|
| Ejendomsværdi                      | Udgår |             |
| Estimeret grundværdi               | DKK   | 137.457.315 |
| Skattegrundlag                     | DKK   | 109.965.852 |
| Forventet grundskyldspromille 2024 |       | 5,100       |
| Grundskyld                         | DKK   | 560.826     |
| Grundskyld pr. m <sup>2</sup>      |       | 83,05       |

### Kort beskrivelse

- De estimerede skatter er baseret på, at ejendommen vil blive beskattet af 6.753 etagemeter bolig.
- Grundværdien for bolig er fastsat på baggrund af en forventning om en m<sup>2</sup>-pris på DKK 44.250.
- Data fra Vurderingsstyrelsen tillader os at estimere en grundværdiandel på 46%.
- Grundværdien for bolig bestemmes ud fra den gennemsnitlige etagemeterpris og den estimerede grundværdiandel.
- Herefter fratrækkes 20% af forsigtighedsprincip, og det samlede beskatningsgrundlag beregnes til DKK 109.965.852.

| Overgangsordning 2023 - [Eksempel !!]<br>"kommunespecifikke andele" |            |                |
|---------------------------------------------------------------------|------------|----------------|
| Grundværdi                                                          | DKK        | 137.457.315    |
| Forsigtighed                                                        | DKK        | -27.491.463    |
| Skattegrundlag                                                      | DKK        | 109.965.852    |
| Kommune-specifik andel                                              |            | 0,237          |
| Grundskyldspromille 2021                                            |            | 34,000         |
| <b>Grundskyld 2023 →</b>                                            | <b>DKK</b> | <b>886.105</b> |

**Eksempel, hvis  
ejendommen skulle have  
betalt ejendomsskat  
første gang i 2023**

# Ny aftale om indfasning af dækningsafgift

Med den nye aftale, så indføres der en stigningsbegrænsning i dækningsafgiften på 10%.

-Det bemærkes, at aftalen er alene politisk og forventes ikke lavet til lov før i efteråret 2024.

## 1. Aftale om stigningsbegrænsning for dækningsafgift:

- Stigningsbegrænsningen er reet en fordel, da den afbøder stigningerne i dækningsafgift for ejendomme. Den gælder kun ejendomme med en vurdering i 2019.
- Stigningsbegrænsning gør, at dækningsafgiften årligt ikke kan stige med mere end 10% af den nye fuldt indfasede dækningsafgift beregnet efter de nye regler og nye vurderinger.
- Stigningsbegrænsning har virkning fra 2022 (dvs. fra første år hvor der betales dækningsafgift af de nye ejendomsvurderinger). Der lovgives om stigningsbegrænsningsreglen i 2. halvår 2024, dvs. inden udsendelsen af de nye, endelige ejendomsvurderinger for erhvervsejendomme for 2021-2023.
- Stigningsbegrænsning bortfalder ved udstykning men bortfalder ikke ved salg.
- Ejendomsejere kan stadig, ved henvendelse til Vurderingsstyrelsen vælge at den foreløbige betaling af dækningsafgift for 2024 sættes til det samme som for 2023.

## Eksempel ang. stigningsbegrænsning:

|                                                                |                                                |
|----------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| ▪ Dækningsafgift før ny vurdering for 2022                     | = DKK 1,0 mio.                                 |
| ▪ Dækningsafgift efter stigning ved den nye vurdering for 2022 | = DKK 2,0 mio.                                 |
| ▪ Stigning p.a. efter begrænsning = 10 % * DKK 2,0 mio.        | = DKK 0,2 mio.                                 |
| ▪ Dækningsafgift, 2022 = DKK 1,0 mio. + DKK 0,2 mio.           | = DKK 1,2 mio.                                 |
| ▪ Dækningsafgift 2023, 2024, 2025, 2026                        | = DKK 1,4 mio. 1,6 mio. 1,8 mio. <u>2 mio.</u> |

## 1. Betaling af grundskyld og dækningsafgift udskudt fra 1. februar 2024 til 1. april 2024

- Denne udskydelse giver yderligere to måneders frist til at anmode om benyttelse af foreløbig betaling af dækningsafgift efter 2023-satsen.

## 2. Øvrige forhold i aftalen:

- Der kan i forbindelse med køb og salg af ejendomme rettes henvendelse til Vurderingsstyrelsen, der så vil kunne gennemgå den foreløbige 2023-vurdering.
- Offentliggørelsen af de nye foreløbige 2023-vurderinger for erhvervsejendomme (grundlag for foreløbig skat i 2024) forventes nu først offentliggjort i december 2023.
- Alle ejendomsskatter er fortsat foreløbige og der vil foregå en regulering, når de endelige vurderinger modtages. Vurderingsstyrelsen

**Første rate i 2024 udskydes fra februar til 1. april 2024.**



# Deklarationsprocessen

## Deklarationsprocedure – Skatteforvaltningsloven - frist 4 uger

- § 20 a
- Told- og skatteforvaltningen kan ved almindelige vurderinger og omvurderinger efter ejendomsvurderingsloven sikre inddragelsen af ejendommens ejer ved anvendelse af en særlig deklarationsprocedure, jf. stk. 2 og 3.
- Stk. 2. Told- og skatteforvaltningen underretter ved deklarationen ejeren af en ejendom om de faktiske oplysninger om den pågældendes ejendom og andre faste ejendomme, der forventes tillagt væsentlig betydning for vurderingen af den pågældendes ejendom. Told- og skatteforvaltningen underretter samtidig ejeren af ejendommen om, at told- og skatteforvaltningen kan træffe afgørelse på grundlag af de oplysninger, der foreligger, når afgørelsesperioden indtræder, og om tidspunktet for afgørelsesperiodens indtræden, jf. § 20 b.
- Stk. 3. Deklarationen skal foretages, senest 4 uger før afgørelsesperioden indtræder, jf. § 20 b.
- § 20 b
- Ved vurdering af fast ejendom, der foretages efter forudgående deklaration, jf. § 20 a, indtræder en afgørelsesperiode tidligst 4 uger efter deklarationsmeddelelsens udsendelse, jf. § 20 a, stk. 2. Afgørelsesperioden udløber 6 uger efter afgørelsesperiodens indtræden, medmindre skatteministeren fastsætter et senere tidspunkt.
- Stk. 2. Told- og skatteforvaltningen træffer i afgørelsesperioden, jf. stk. 1, afgørelse på grundlag af de oplysninger, der foreligger ved afgørelsesperiodens indtræden.

Det er hensigten ifølge Vurderingsstyrelsen, at man som det klare udgangspunkt vil anvende denne procedure

## Den nye ejendomsvurdering udsendes – klagefrist 90 dage

Bemærk, at det vil være en betingelse for behandling af en klage eller ordinær genoptagelse af en foretaget vurdering, at genoptagelsen vil resultere i en **ændring** af ejendomsværdien eller grundværdien **med mere end 20 pct.**

**Deklarationsfasen og eventuelle fremsatte indsigelser er derfor afgørende.**

# Korrekte data i offentlige registre

Korrekte data, giver bedre mulighed for at få korrekt vurdering.

Vi mærker, at Vurderingsstyrelsen nu oftere benytter muligheden for at genbesøge data og se efter mulighed for at øge vurderingerne.

Vurderingsstyrelsen vil altid beregne på baggrund af muligt og faktisk. Så hvis man ved en fejl har for mange etagemeter i BBR, så vil det kunne danne lovligt grundlag for en vurdering.

| Areal i grundplan                               | m2        | Samlet andet areal                | m2 | Bygningens arealanvendelse               | m2   |
|-------------------------------------------------|-----------|-----------------------------------|----|------------------------------------------|------|
| Bebygget areal                                  | 806       | Samlet andet areal                | 0  | Samlet boligareal                        | 0    |
| Overdækket areal                                | 0         | Heraf affaldsrum i terræn         | 0  | Heraf areal af lovlig beboelse i kældere | 0    |
| <b>Areal i hele bygningen</b>                   | <b>m2</b> | Heraf indbygget garage            | 0  | Samlet erhvervsareal                     | 3290 |
| Samlet bygningsareal (excl. kældere & tagetage) | 3290      | Heraf indbygget carport           | 0  | Heraf erhverv i kældere                  | 0    |
| Samlet kælderareal                              | 1579      | Heraf indbygget udhus             | 0  | Antal etager u. kældere & tagetage       | 4    |
| Heraf udnyttet kælder                           | 0         | Heraf lukkede overdækninger       | 0  |                                          |      |
| Heraf dyb kælder                                | 1579      | Heraf indbygget udestue el. lign. | 0  |                                          |      |
| Samlet tagetageareal                            | 506       | Heraf udvendig efter isolering    | 0  |                                          |      |
| Heraf udnyttet tagetage                         | 506       | Heraf øvrige arealer              | 0  |                                          |      |
|                                                 |           | Heraf indbygget garage i kældere  | 0  |                                          |      |

Kilde til bygningsarealer: Oplyst af ejer eller dennes repræsentant

# Forberedelse til deklarationsprocedure

Eventuelle indsigelser er meget vigtige i selve deklarationsfasen – kun 4 ugers frist !

Hvad kan man som ejer gøre for at forberede sig – INDEN deklarationsfasen påbegyndes af Vurderingsmyndigheden.

~ **Check af BBR arealer**

Sum bygningsarealer vs. anvendelse bolig eller erhverv. Teknik- arealer og kælder.

~ **Check af lokalplan – bedst mulig anvendelse**

~ **Foreløbig screening**, handelspriser 2020-2021 for ejerboliger i samme område

~ Skønnet grundværdiandel opgøres, se indsat skema på næste side  
(forbehold for, at grundværdi-kurve endnu ikke fremgår af juridisk vejledning)

~ Via gns. boligstørrelser m<sup>2</sup> for de fundne referencer, omregnes den anslåede ejerbolig grundværdi til kr. pr. etagemeter  
(NB = værdi for slutbruger, ikke handelspris for byggeretter, omkostninger til byggemodning ect.)

~ Den fundne ejerbolig grundværdi kr. pr. etagemeter

1) fratrækkes moms og

2) (ned) skaleres herefter afhængig af grundens faktiske eller bedst mulige anvendelse ifølge plangrundlag.

~ Udlejningsboliger vurderes som ejerboliger og skaleres ikke

~ **Få aftalt med administrator om håndteringen af deklarationen i god tid**

Vi kan rådgive om processen

# **Midlertidigt vurderingsgrundlag**

## **Lejeretslige problemstilling**

### **Midlertidige skatteopkrævninger**

- Der vil komme en regulering senere
- Reguleringen kan være mange år forsinket
- Vigtigt at administrator får udsendt varslinger

**Er der taget forbehold for store stigninger i jeres lejekontrakter?**

### **Forsinkede skattebilletter kan give varslingsproblemer**

- Nye vurderinger er også midlertidige
- Man kan ikke bare skønne, men skal lave seriøs beregning
- Hvis man har en beregning, så kan man få skat til at ændre det foreløbige skattegrundlag

### **Forsinkede vurderinger giver usikkert skattegrundlag**

- Vi foreslår at alle nye lejekontrakter får tilføjet et afsnit, der tillader en opkrævning af manglende skattebetaling
- Selvom vi lige har fået ny sammenskrevet lejelov, så håndterer den ikke problemstillingen
- Vores lejeretsteam følger udviklingen nært
- Vi finder indtil nu muligheden for, med beregning, at regulere skattegrundlaget som bedste kortsigtede løsning for nye ejendomme

Det handler ikke om  
lejeniveau, men om  
prisen på boliger.  
Derfor bliver prisen i  
Hellerup højere end  
på Strøget



| Ejendomsskat 2021  |     |            |
|--------------------|-----|------------|
| Grundskyld         | DKK | 10.137.200 |
| Dækningsafgift     | DKK | 14.658.800 |
| Ejendomsskat i alt | DKK | 24.796.000 |

| Ejendomsskat 2021  |     |           |
|--------------------|-----|-----------|
| Grundskyld         | DKK | 1.641.350 |
| Dækningsafgift     | DKK | 2.346.180 |
| Ejendomsskat i alt | DKK | 3.987.530 |

| Foreløbig vurdering              |            |                  |
|----------------------------------|------------|------------------|
| Ejendomsværdi                    | Udgår      |                  |
| Estimeret grundværdi             | DKK        | 658.587.000      |
| Skattegrundlag                   | DKK        | 526.869.600      |
| Dækningsafgiftspromille fra 2022 |            | 12,700           |
| Dækningsafgift                   | DKK        | 6.691.244        |
| Grundskyldspromille 2024         |            | 5,100            |
| Grundskyld                       | DKK        | 2.687.035        |
| <b>Sum skatter</b>               | <b>DKK</b> | <b>9.378.279</b> |

| Foreløbig vurdering              |            |                  |
|----------------------------------|------------|------------------|
| Ejendomsværdi                    | Udgår      |                  |
| Estimeret grundværdi             | DKK        | 390.911.000      |
| Skattegrundlag                   | DKK        | 312.728.800      |
| Dækningsafgiftspromille fra 2022 |            | 12,900           |
| Dækningsafgift                   | DKK        | 4.034.202        |
| Grundskyldspromille 2024         |            | 5,100            |
| Grundskyld                       | DKK        | 1.594.917        |
| <b>Sum skatter</b>               | <b>DKK</b> | <b>5.629.118</b> |

# De estimerede ejendomsskatter

Vurderingsvej 1, 2630 Taastrup

| Aktuel vurdering        |                  |            |
|-------------------------|------------------|------------|
| Ejendomsværdi           | 135.000.000      | DKK        |
| Grundværdi              | 21.797.100       | DKK        |
| Dækningsafgift          | 803.386          | DKK        |
| Grundskyld 2021         | 261.565          | DKK        |
| <b>Sum skatter 2021</b> | <b>1.064.951</b> | <b>DKK</b> |

| Fremtidig vurdering                    |            |                  |
|----------------------------------------|------------|------------------|
| Ejendomsværdi                          | Udgår      |                  |
| Estimeret grundværdi                   | DKK        | 150.000.000      |
| Skattegrundlag                         | DKK        | 120.000.000      |
| Forventet dækningsafgiftspromille 2022 |            | 7,100            |
| <b>Dækningsafgift</b>                  | <b>DKK</b> | <b>852.000</b>   |
| Forventet grundskyldspromille 2024     |            | 6,300            |
| <b>Grundskyld</b>                      | <b>DKK</b> | <b>756.000</b>   |
| <b>Sum skatter</b>                     | <b>DKK</b> | <b>1.608.000</b> |

## Generelle kommentarer

- Referenceprisen for en m<sup>2</sup> ejerlejlighed i området er beregnet til ca. DKK 25.000
- Der er opført ca. 13.000 etagemeter
- Lokalplan tillader op til 25.000 etagemeter





## **De nye vurderinger vil give store forskelle**

**Vi ser generelt stigninger i den beregnede ejendomsskat for etageboliger.**

**Uudnyttede byggeretter kan udløse dækningsafgift.**

**Vær helt sikker på hvad lokalplanen tillader.**

**Vi følger udviklingen nært og har jævnlig kontakt direkte med nøglepersoner**