



Er I klar til de nye foreløbige ejendomsvurderinger?

Nyt ejendomsvurderingssystem – nye foreløbige vurderinger

Erhvervs- og udlejningsejendomme

Nye foreløbige 2023 vurderinger er offentliggjort den 11. december 2023.

Der indføres nye stigningsbegrænsningsordninger for både grundskyld og dækningsafgift. I 2022 er der indført nye satser for dækningsafgift og i 2024 implementeres nye lavere grundskyldspromiller.

Ejerboliger

Nye foreløbige 2022 vurderinger er allerede udsendt

I det nye vurderingssystem implementeres diverse overgangsordninger, skatterabat (permanent indtil salg, hvis ejet eller overtaget inden 31. december 2023) og en fremtidig indefrysning-ordning (lån).

I 2024 implementeres nye lavere grundskyldspromiller samt ændrede satser og ny progressionsgrænse for ejendomsværdiskatten.

Staten overtager opkrævninger med virkning fra 1. januar 2024

Lovændringen fra juni 2023 omfatter, som det hele tiden har været hensigten, at staten med virkning fra 1. januar 2024 overtager opgaven med at opkræve de kommunale ejendomsskatter (grundskyld og dækningsafgift). Grundskyld for ejerboliger opkræves i lighed med ejendomsværdiskat via forskudsopgørelsen for 2024. Selskaber opkræves via skattekontoen, hvor første opkrævning dog er udskudt til den 1. april 2024.

Øvrige poster (skorstensfejer, affaldsordninger/renovation, rottebekæmpelse mv.) bliver fremover samlet benævnt "Ejendomsbidrag", hvor opkrævning også skal overgå til staten. Ordningen er ikke trådt i kraft endnu. Ikrafttrædelsestidspunktet vil blive fastsat af Skatteministeriet på et senere tidspunkt, og opkrævning vil indtil videre fortsat ske fra kommunen.

Ny beskatning af erhvervs- og boligudlejningsejendomme

Aftale om

”Øget tryghed om de nye erhvervsvurderinger”

ændring den 10. november 2023

Dækningsafgift:

Med den kommende offentliggørelse af de foreløbige 2023 vurderinger stod det klart, at overgangen til det nye ejendomsvurderingssystem ville indebære væsentlige stigninger og efterreguleringer for nogle erhvervs- og boligudlejningsejendomme. Derfor indføres en stigningsbegrænsning på 10 % p.a. af den nye fuldt indfasede dækningsafgift.

Grundskyld:

Det har været hensigten i oprindelig aftaletekst fra 2017, at stigning i grundskyld ved overgangen til nyt system skulle indføres gradvist fra 2025. Stigningsbegrænsningen for grundskyld for erhvervs- og boligudlejningsejendomme, andelsboliger mv., er nu er fastsat til 4,75 % p.a. af den nye fuldt indfasede grundskyld.

Ny beskatning af erhvervs- og boligudlejningsejendomme – hvad sker hvornår?

Erhvervs- og boligudlejningsejendomme - Foreløbige vurderinger

skatter fra 2022 og frem

Vurdering

1. marts 2021

Dækningsafgift omlægges i 2022
og Grundskyld fra 2024

Udsendes i 2025

Overgangs-
ordning
Grundskyld

NY
Stignings-
begrænsning

+4,40 % i 2022
+2,80 % i 2023
og 2024 pr. år 1)

Fuldt indfaset ny
dækningsafgift 1) og
2) Erhverv

Grundskyld
overgangsordning

+10 % i 2023
+10 % i 2022

Grundskyld

Dækningsafgift

Samlet skat 2022 og 2023

Vurdering

1. januar 2022

Foreløbige vurderinger
Ejerlejligheder Boliger, der udlejes

Er udsendt i efteråret
2023

NY
Stignings-
begrænsning

Fuldt indfaset ny
grundskyld fra 2025 2)

+4,75 % pr. år

Grundskyld
overgangsordning

Grundskyld

Grundskyld i 2024
3) med de nye regler

Vurdering

1. januar 2023

Foreløbige vurderinger
Erhverv- og boligudlejning

Er offentliggjort
11. december 2023

NY
Stigningsbegrænsning
for grundskyld og dækningsafgift

Fuldt indfaset ny
grundskyld fra 2025 2)

+4,75 % pr. år

Grundskyld
overgangsordning

Grundskyld

Fuldt indfaset ny
dækningsafgift 1) og
2) Erhverv

+10 % pr. år

Reguleringer
2022 + 2023

Dækningsafgift

Samlet skat 2024
3) med de nye regler

Note:

I forbindelse med implementering af nyt vurderingssystem, opkræves både grundskyld og dækningsafgift fra 2022 af ny grundværdi i nyt system. I 2022 er indført nye satser for dækningsafgift og i 2024 implementeres nye lavere grundskyldspromiller.

1) Når nye vurderinger foreligger (2025) implementeres stigningsbegrænsning for dækningsafgift og (overgangsordning) for grundskyld. Eventuelle korrektioner opkræves med tilbagevirkende kraft. I første omgang var der lagt op til en foreløbig max. stigning på 30 % i dækningsafgiften. Ny politisk aftale 10. november 2023 ændrer max. stigning til 10 % pr. år (Lovgivning herom senere 2H 2024)

2) Procentvise stigninger beregnes af den fuldt indfasede grundskyld og dækningsafgift i nyt system. For almene boliger udgør max. regulering i grundskyld +3,5 %

3) Opkræves via skattekonto fra 2024. Første opkrævning er udsendt til 1. april 2024.

Der er særlige regler for nye og ændrede ejendomme

Ny beskatning af ejerboliger

Aftale om

”Tryghed om boligbeskatningen”

(2017)

Skatterabat:

Ordningen har til formål at sikre, at boligejere ikke vil skulle betale højere samlet ejendomsværdiskat og grundskyld for indkomståret 2024 ved overgangen til de nye skattesatser og nye vurderinger, end de ellers vil skulle, hvis gældende regler om ejendomsværdiskattestop og grundskatteloft videreføres til og med indkomståret 2024.

Fremtidige stigninger (indefrysning):

Ejer kan vælge at lade stigningerne indefryse (lån, der betales ved salg) eller at betale stigningerne løbende. Valget foretages via forskudsregistreringen for 2024.

Ny beskatning af ejerboliger – hvad sker hvornår?

Ejerboliger - Foreløbige vurderinger skatter fra 2021 og frem

Vurdering 1. januar 2020

De fleste enfamilies-huse er udsendt, senere udsendes ejerlejl. / sommerhuse

Implementering af skatteomlægning udsendt til 2024

Overgangsordning grundskyld 1)
+2,8 % pr. år 2021 - 2024

Grundskyld
overgangsordning

Grundskyld og
ejendomsværdiskat

**Boligskat i 2021-23
med de nuværende regler**

Vurdering 1. januar 2022

Foreløbige vurderinger 2)

Er udsendt i efteråret 2023

NY - del 1
Skatterabat (permanent indtil salg)

Ejet eller overtaget inden
31. december 2023.

Fuldt indfaset ny
grundskyld fra 2025 2)

+4,75 % pr. år

Grundskyld
overgangsordning

Grundskyld og
ejendomsværdiskat

**Grundskyld i 2024
3) med de nye regler**

Vurdering 1. januar 2024

Fremtidige vurderinger 2)

Udsendes senere

NY - del 2
Indefrysningsordning (lån)

**Fremtidige
stigninger**

Stigning i samlet skat

Grundskyld
overgangsordning

Grundskyld og
ejendomsværdiskat

**Boligskat i 2025
og frem**

Lån betales ved
salg eller betales
løbende.

Hvis overtaget
efter 1. januar 2024
betales fuld skat
dvs. stigning nyt
system.

Note:

I 2024 implementeres nye lavere grundskyldspromiller, samt ændrede satser og ny progressionsgrænse for ejendomsværdiskatten.

1) Når de nye vurderinger foreligger, opkræves eventuel stigning med tilbagevirkende kraft.

2) Både grundskyld og ejendomsværdiskat opkræves for privatpersoner via forskudsregistrering fra 2024.

Der er særlige regler for nye og ændrede ejendomme



Nye vurderingsnormer og beskatningsgrundlag

Erhvervs- og udlejningsejendomme

- I det nye vurderingssystem implementeres helt nye vurderingsmetoder (vurderingsnormer) og skattetekniske beskatningsgrundlag.
- Med virkning fra vurderingen 2021, beskatning fra 2022 og frem ansættes alene en grundværdi, som udgør beskatningsgrundlag for både grundskyld og dækningsafgift.
- Der fratrækkes 20 % i beskatningsgrundlag for grundskyld og dækningsafgift (forsigtighedsnedslag).

Ejerboliger

- Ny vurderingsmetode indføres – primært for ejerlejligheder.
- Der fratrækkes 20 % i beskatningsgrundlag for grundskyld og ejendomsværdiskat (forsigtighedsnedslag).

Nye vurderingsnormer – erhvervsejendomme

Grundværdier for Ejerlejligheder (boliger)

- Anvendes til skalering for kontor og detail

Vurderingsnorm Grundværdi for kontor og detail

- **Alternativ omkostningsmodel**
- Princip for fastsættelse af ny grundværdi tager udgangspunkt i grundværdier for ejerlejligheder (boliger)
- Moms fratrækkes
- Der skaleres / ganges med faktor 2/3
- Ny grundværdi = Skatteteknisk beskatningsgrundlag
- DKK pr. etage m² byggeret ekskl. moms
- Eventuel overskydende byggeret "Bedst mulig anvendelse" tillægges

Grundværdier for Enfamilieshuse

- Anvendes til skalering for industri, lager og p-huse

Vurderingsnorm Grundværdi for industri, lager og p-huse

- **Alternativ omkostningsmodel**
- Princip for fastsættelse af ny grundværdi tager udgangspunkt i grundværdier for enfamilieshuse
- Moms fratrækkes
- Der skaleres / ganges med faktor 1/2
- Ny grundværdi = Skatteteknisk beskatningsgrundlag
- DKK pr. m² grund ekskl. moms

Ny

Ny

Ny vurderingsnorm – Ejerlejligheder og boliger i etagebebyggelse

Ejerlejlighed bolig

- Der ansættes en ejendomsværdi (alene for ejerboliger) kontantværdi i fri handel inkl. moms

Standardiseret bygningsværdi

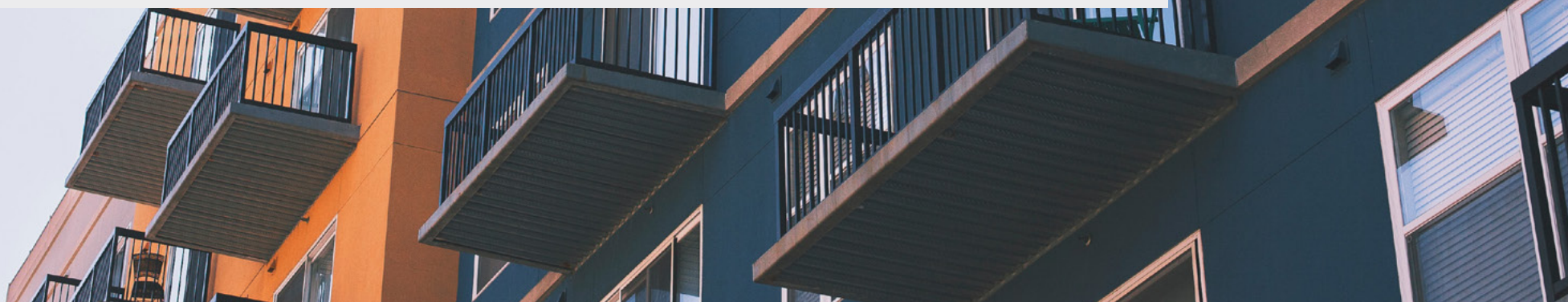
- Bygningsværdien ansættes ud fra bygningsværdien pr. kvadratmeter boligareal for standardiserede enfamiliehus, der har samme standardiserede ejendomsværdi pr. kvadratmeter boligareal som den standardiserede ejerlejlighed

Grundværdi ejerlejlighed og boliger i etagebebyggelse

- Der ansættes en grundværdi for hver enkelt ejerlejlighed ved fra en standardiseret ejendomsværdi for ejerlejligheden at fratække ejerlejlighedens bygningsværdi
- Grundværdi for boliger i etagebebyggelse/lejeboliger, værdiansættes svarende til ejerboliger/ejerlejligheder
- DKK pr. etagem² byggeret inkl. moms
- Eventuel overskydende byggeret "Bedst mulig anvendelse" tillægges

Ny

Ny



Ny vurderingsnormer – enfamilieshuse og rekreative/grønne arealer

Ny

Enfamilieshuse

- Der ansættes en ejendomsværdi – kontantværdi i fri handel inkl. moms

Grundværdi enfamilieshuse

- Grundværdi i ubebygget stand
- "Bedst mulig anvendelse" – husk eventuelle tinglyste servitutter i deklarationsfasen
- DKK pr. m² grund inkl. moms

Grundværdier for Enfamilieshuse

- Anvendes til skalering til rekreative arealer

Grundværdi for rekreative og grønne arealer

- Separat opgjort beskatningsgrundlag, hvor grundværdi for enfamilieshuse skaleres / ganges med faktor 1/10
- DKK pr. m² grund inkl. moms

Ny



Kontakt Real Estate Tax teamet



Heidi Flindt

Head of Real Estate Taxes

T: +45 2053 4299

M: heidi.flindt@pwc.com

Heidi Flindt er leder af PwC's afdeling for ejendomsskatter. Heidi har mange års erfaring med rådgivning om og klager over offentlige ejendomsvurderinger. Herudover har hun stor erfaring med due diligence inden for ejendomsskatter, strukturering af offentlige ejendomsvurderinger samt fordeling af ejendomsskatter i større udviklingsprojekter.



Ulla Lyng Wille

Senior Manager, Business Tax

T: +45 5367 8087

M: ulla.lyng.wille@pwc.com

Ulla Lyng Wille har mere end 20 års erfaring med vurdering af fast ejendom. Hun har tidligere arbejdet i det daværende SKAT, i Advokatbranchen og Skatteankestyrelsen, og har en solid erfaring med rådgivning om og behandling af klagesager over den offentlige ejendomsvurdering. Herudover har hun stor erfaring med due diligence inden for ejendomsskatter.

Vi er naturligvis klar til at hjælpe og rådgive jer om, hvordan I bedst muligt kan verificere de foreløbige vurderinger og hvordan I forbereder jer til den nye deklarations-procedure ("selvangivelse") for ejendomme, herunder relevant dokumentation og den kommende klageproces.

PwC Business Tax (København & Århus)

- Køb og salg af virksomheder og ejendomsselskaber, struktur og omstruktureringer, kompleks skatterådgivning, generationsskifte og virksomhedsomdannelse

Real Estate Taxes

- Rådgivning om det nye ejendomsvurderingssystem og forberedelse hertil (deklarationsfasen)
- Transaktioner køb/salg af ejendomme og selskaber, due diligence, estimat over nye ejendomsskatter, NOI påvirkning, åbningsbalancer og refusionsopgørelser
- Udviklingsprojekter, ny lokalplan, udstykninger og rådgivning og tinglysning af servitutter og fordeling af skatter
- Klager over de offentlige ejendomsvurderinger
- Team af kompetente rådgivere i København og Århus

Denne publikation er udarbejdet alene som en generel orientering om forhold, som måtte være af interesse, og gør det ikke ud for professionel rådgivning. Du bør ikke disponere på baggrund af de oplysninger, der er indeholdt i denne publikation, uden at indhente specifik professionel rådgivning. Vi afgiver ingen erklæringer eller garantier (udtrykkeligt eller underforstået) hvad angår nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der findes i publikationen, og, i det omfang loven tillader, accepterer eller påtager PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, dets aktionærer, medarbejdere og repræsentanter sig ikke nogen forpligtelse, ansvar eller agtpågivenhedspligt for eventuelle konsekvenser, som følger af, at du eller andre handler eller undlader at handle i tillid til de oplysninger, der findes i publikationen, eller for eventuelle beslutninger truffet på baggrund af publikationen.

© 2023 PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab. Alle rettigheder forbeholdes. I dette dokument refererer "PwC" til PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, som er et medlemsfirma af PricewaterhouseCoopers International Limited, hvor hver enkelt virksomhed er en særskilt juridisk enhed.