



# Status på ejendomsområdet

Forligskredsmøde  
19. september 2023

# Indhold

1. Status på udstilling af foreløbige vurderinger
2. Fremadrettet beskatning af naturejendomme
3. Vurdering og beskatning af erhvervsejendomme
4. Bilag
  - a. Status på udsendelse af 2020-vurderinger

# 1.

Status på udstilling af  
foreløbige vurderinger



# Nye skatteregler til gavn for boligejerne

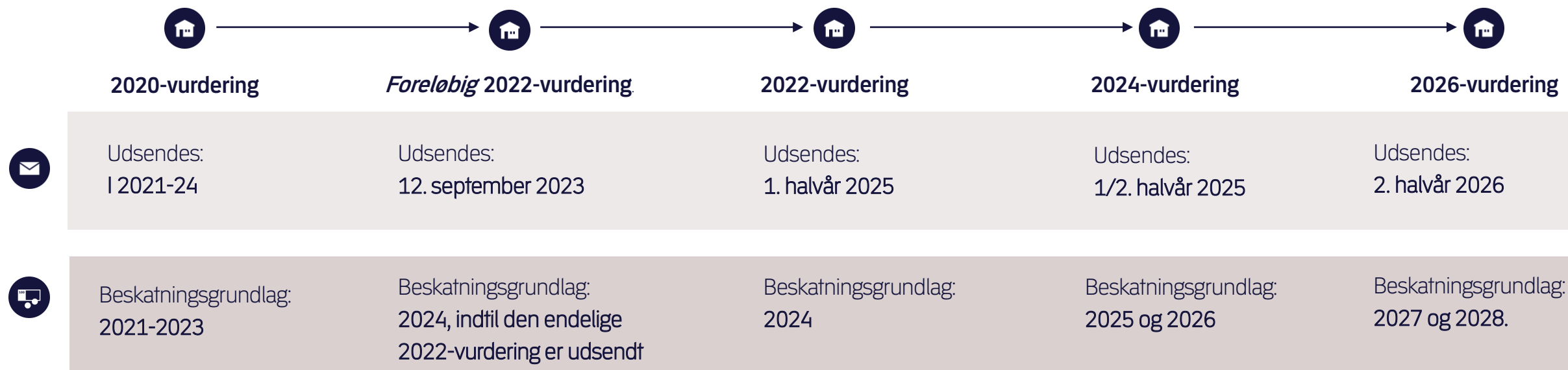
Den 1. januar 2024 træder de nye ejendomsskatteregler i kraft som følge af implementeringen af boligskatteforliget, som den daværende regering (V, LA og K), S, DF og R indgik i 2017.

- De nye boligskatteregler medfører bl.a. lavere satser for både grundskyld og ejendomsværdiskat.
- Det indebærer ca. 10 mia. kr. i skattelettelser, og 8 ud af 10 boligejere vil opleve, at deres boligskat falder i 2024.
- Det vil særligt være boligejere udenfor de større byer, som får en skattelettelse.
- Boligejere, som trods de lavere skattesatser, alligevel står til at stige i boligskat, får en skatterabat, som betyder, at de ikke skal betale mere i 2024, end de skulle efter de gamle regler.

# De foreløbige vurderinger skaber grundlag for skatteomlægningen

- Skatteomlægningen sker på foreløbige vurderinger. Den beslutning blev truffet af forligskredsen i lyset af, at de endelige vurderinger for 2022 og 2023 ikke ville være udsendt inden 2024. Lovgivning, der udmønter beslutningen, blev vedtaget af Folketinget 30. maj 2023.
- De foreløbige vurderinger for ejerboliger blev tilgængelige på Vurderingsportalen den 12. september 2023. Dermed kender alle boligejere nu deres foreløbige beskatningsgrundlag for 2024 – uanset om de har fået en ny 2020-vurdering eller ej.
- Fra den 14. november 2023 kan boligejerne på forskudsopgørelsen for 2024 se deres foreløbige ejendomsbeskatning.
- I de tilfælde, hvor en foreløbig vurdering forekommer meget skæv, prioriterer Vurderingsstyrelsen det meget højt at få håndteret denne konkrete sag, og Vurderingsstyrelsen vil kommunikere til den enkelte boligejer hurtigst muligt.

# Udsendelse af nye ejerboligvurderinger



Mange boligejere har fået deres nye vurdering inden udgangen af 2023, men udsendelsen strækker sig ind i 2024. Der sker efterregulering, når 2020-vurderingen foreligger.

I 2024 træder de nye skatteregler i kraft. Skatteomlægningen – fx skattelettelser og skatterabat – beregnes på de *foreløbige* 2022-vurderinger. Der sker efterregulering, når de endelige 2022-vurderinger foreligger.

De endelige 2022-vurderinger forventes udsendt i 2025. Når de foreligger, efterreguleres ejendomsskatterne for 2024.

2024-vurderingerne vil være en indekseret 2022-vurdering, som udsendes i forlængelse af 2022-vurderingen.

Vurdering og beskatning er tilbage ”i takt”, så ejendomsejerne modtager deres vurdering året inden, de beskattes af den.

# Træfsikkerhed og klagefilbøjelighed

- *Formål (vurderingsnorm)*: En vurdering skal ramme en forventet handelspris. Det gør vurderingsmodellen ved at tage afsæt i de vægtede handelspriser i området. Herefter korrigeres for forskelle mellem den konkrete ejendom og naboejendommene.
- Dermed skal en vurdering ikke nødvendigvis ramme, hvad den enkelte ejendom måtte være handlet til. Ensartethed og gennemskuelighed er lige så vigtigt som træfsikkerhed.
- Træfsikkerheden i det gamle vurderingssystem lå på ca. 64 pct for alle boligtyper **efter** sagsbehandling og klagesager. I det nye vurderingssystem ligger træfsikkerheden højere.
- I Engbergudvalgets rapport lå træfsikkerheden på ca. 69 pct. for parcelhuse og 83 pct. for ejerlejligheder i udvalgets forslag til en ny vurderingsmodel **før** sagsbehandling og klagesager.
- Træfsikkerheden for de nye 2020-modelvurderinger **før** sagsbehandling og klagesager er på ca. 71 pct. for parcelhuse og ca. 89 pct. for ejerlejligheder.
- Det vurderes, at træfsikkerheden for de foreløbige vurderinger vil være på omtrent samme niveau som 2020-modelvurderingen.
- I forbindelse med indgåelsen af forliget om et nyt ejendomsvurderingssystem blev det lagt til grund, at ca. 3 pct. ville klage over de nye ejendomsvurderinger. Det blev vurderet, at klagefilbøjeligheden med væsentlig sandsynlighed kunne blive højere, og derfor blev der aftalt en evaluering af klagesystemet.
- For den del af de nye 2020-vurderinger, der er udsendt på nuværende tidspunkt, og hvor klagefristen er udløbet, ligger klagefilbøjeligheden indtil videre på et lavt niveau på ca. 0,4 pct.
- Derudover var det forudsat, at ca. 1,2 pct. ville klage over de historiske vurderinger for 2011 - 2020 år, hvor den nuværende klageprocent kun er ca. 0,01 pct.

2011-vurderingen ( <i>efter</i> sagsbehandling og klager)	Træfsikkerhed for enfamiliehuse 64 pct.	Træfsikkerhed for ejerlejligheder 64 pct.
Engberg-udvalgets model (grundlag for forlig)	69 pct.	83 pct.
2020-vurderingen ( <i>før</i> sagsbehandling og klager)	71 pct.	89 pct.
Foreløbig 2022-vurdering ( <i>før</i> sagsbehandling og klager)	Omtrent samme som 2020-vurdering	Omtrent samme som 2020-vurdering
	<b>Klageprocent over 2020-vurderinger</b>	<b>Klageprocent over historiske vurderinger</b>
Lagt til grund ifm. forlig	3 pct.	1,2 pct.
Udsendte med udløbet klagefrist	0,4 pct.	0,01 pct.

# Status efter den første uge

- Den 12. september 2023 udstillede Vurderingsstyrelsen foreløbige vurderinger til ca. 3,1 mio. boligejere.
- Der var tryk på telefonerne i Vurderingsstyrelsens kundecenter, og det var svært at komme igennem i de første par dage efter offentliggørelsen af de foreløbige vurderinger, som kan sammenlignes med situationen ved offentliggørelsen af årsopgørelsen
- Vurderingsstyrelsen har i starten af denne uge besvaret flere opkald, og det nærmer sig en normal driftssituation. Derudover er antallet af henvendelser faldet.
- Henvendelserne fra boligejerne drejer sig hovedsageligt om forholdet mellem grundværdi og ejendomsværdi, hvilket datagrundlag en foreløbig vurdering er udarbejdet på baggrund af, og stigningen mellem en 2020-vurdering og en foreløbig vurdering.

## Status efter den første uge med udstilling af foreløbige vurderinger til ca. 3,1 mio. boligejere



435 anmodninger fra boligejere om at få ændret den foreløbige vurdering via blanketløsningen på Vurderingsportalen.



1.600 sager fra telefonvejledningen, hvor boligejere mener, at vurderingen afviger markant.



4.360 skriftlige henvendelser fra boligejerne vedr. de foreløbige vurderinger via Skattemappen eller Vurderingsstyrelsens hovedpostkasse.

# Kvaliteten af de foreløbige 2022-vurderinger

- De foreløbige vurderinger var forudsat som en teknisk modelvurdering uden manuel sagsbehandling, hvor boligejerne ikke har mulighed for at gøre indsigelse over data eller klage over vurderingen, jf. det vedtagne lovforslag.
- Derfor forventes de foreløbige vurderinger særligt for visse grupper af ejendomme ikke at være så præcise som de endelige vurderinger.
- Vurderingsstyrelsen har lavet et omfattende arbejde med at kvalitetssikre de foreløbige vurderinger, herunder:
  - Statistiske kontroller af outliers
  - Omfattende gennemgang af plangrundlaget
  - Analyser af ensartethed
  - En række genkørsler af beregningsmodellen
  - Gennemgang af testcases
  - Gennemført kontrol af juridisk kategorisering

# Kvalitet på landsplan

- På landsplan afviger den gennemsnitlige foreløbige 2022-ejendomsværdi pr. kvadratmeter for parcel- og rækkehuse med ca. 1 pct. ift. den gennemsnitlige handelspris opgjort på baggrund af Finans Danmarks boligmarkedsstatistik.
- Træfprocenterne (selvom de ikke er endeligt beregnet) vurderes at være omtrent de samme som i 2020-modelvurderingerne, som er ca. 71 pct. for parcelhuse og ca. 89 pct. for ejerlejligheder.
- Træfprocenten måles alene ift. de handlede ejendomme. I områder med få salg vil træfprocenterne typisk være lavere. Det skyldes navnlig, at de handlede ejendomme ikke kan forventes at være repræsentative for den samlede ejendomsmasse.
- Der har været udfordringer med ejendomme med meget høje grundværdier ift. ejendomsværdien, vurderinger af hobbylandbrug, der er juridisk kategoriseret som ejerbolig, og nybyggede huse i dyrere områder samt kritik af uens vurderinger af sammenlignelige ejendomme.



# Håndtering af skæve vurderinger

- Der har været stort fokus på foreløbige vurderinger, som fremstår meget skæve.
- På den baggrund har Vurderingsstyrelsen igangsat en række tiltag for at hjælpe og informere ejendomssejerne.
- Det vil få betydning for andre leverancer, fx udsendelsen af de nye 2020-vurderinger, hvis Vurderingsstyrelsen skal tage et stort antal foreløbige vurderinger op til revision.



Task force vedr.  
køb og salg af ejendom



Etablering af specialistenhed,  
der ser på skæve vurderinger



Yderligere analyser af de  
foreløbige vurderinger



Blanketløsning på Vurderingsportalen  
til anmodning om ændring af vurdering



Opgradering af telefonbetjening og  
nem adgang til kontakt



Måltrettet kommunikation og vejledning  
til boligejerne

# Boligejernes retsstilling

Det vil være muligt at klage over de endelige 2022- og 2023-vurderinger, når de udsendes fra 2025.

Får boligejeren ret i sin klage over den endelige 2022- og 2023-vurdering, efterreguleres ejendomsskatten tilbage til og med 2024.

Ved udsendelsen af de endelige 2022- og 2023-vurderinger får boligejerne også mulighed for at gøre indsigelse over de data, der ligger til grund for vurderingen.

Det er ikke praktisk muligt at åbne for klageadgangen over de foreløbige vurderinger.

Når de endelige 2022- og 2023-vurderinger udsendes, vil der generelt ske efterregulering af ejendomsskatten, hvis den endelige vurdering afviger fra den foreløbige.

## Særlige situationer, hvor Vurderingsstyrelsen har pligt til at se på den foreløbige vurdering igen

### Køb og salg

Hvis handelsprisen, som fx en ejendomsmægler forventer at kunne sælge ejendommen til, afviger fra den foreløbige vurdering med mere end 20 pct. Det samme gælder for køber.

### Nybyg og ombyg

Hvis der er lavet nybygning eller ombygning, som har øget eller sænket ejendommens værdi, så den almindeligvis ville blive omvurderet.

### Fritagelse for grundskyld eller vurdering

Hvis der kan dokumenteres en årsag til hel eller delvis fritagelse fra grundskyld eller undtagelse fra vurdering.

### Grundværdi fastsat af ankeinstans

Hvis en højere instans har fastsat boligens grundværdi til en bestemt størrelse pr. 1. januar 2022.

## Ro om boligskatten trods højere foreløbige vurderinger

### Lavere skattesatser

De nye boligskatteregler medfører bl.a. lavere satser for både grundskyld og ejendomsværdiskat. Det indebærer ca. 10 mia. kr. i skattelettelser, og 8 ud af 10 boligejere vil opleve, at deres boligskat falder i 2024.

### Skatterabat og tryghed om skatten

Boligejere, som trods de lavere skattesatser, alligevel står til at stige i boligskat, får en skatterabat, som betyder, at de ikke skal betale mere i ejendomsskat i 2024, end de skulle efter de gamle regler. Trygheden om skatten gælder også, hvis den foreløbige vurderinger måtte vise sig at overstige den endelige vurdering.

### Forsigtighedsprincip på 20 pct.

På grund af forsigtighedsprincippet, der afspejler usikkerheden ved en vurdering, beskattes alle boligejere kun af 80 pct. af vurderingen.

# Vurdering af grunde ud fra bedste økonomiske anvendelse

- Ved forliget om et nyt ejendomsvurderingssystem i 2016 blev det hidtil anvendte princip til at vurdere grunde i Danmark videreført.
- Af forligsteksten fremgår det, at *”grunde skal vurderes til en forventelig handelsværdi i ubebygget stand og til den bedste økonomiske anvendelse.”*
- Ifølge princippet forstås grundværdien som værdien af grunden i ubebygget stand under en forudsætning om, at grunden vil blive anvendt og udnyttet bedst muligt i økonomisk henseende.
- Princippet om bedste økonomiske anvendelse danner også grundlag for udarbejdelsen af de foreløbige vurderinger.
- Dog er der i de foreløbige vurderinger ikke taget højde for begrænsninger i grundens anvendelse, fx servitutter, fredning mv.
- Dette vil blive håndteret ved manuel sagsbehandling, når de endelige vurderinger udsendes fra 2025.

## Formålet med princippet om bedste økonomiske anvendelse

Formålet med princippet er bl.a. at give grundejeren incitament til den bedst mulige anvendelse af grunden, så vækst og byudvikling understøttes med afsæt i kommunernes planlægning.

Hvis grundværdien alene skulle ansættes på baggrund af den faktiske anvendelse og udnyttelse af grunden, ville det gøre jordspekulation mere attraktivt og fx øge incitamentet til at henlægge grunde ubebygget for at opnå en lav beskatning.

Hvis grundværdien alene skulle ansættes på baggrund af den faktiske anvendelse og udnyttelse af grunde, vil det endvidere kunne give meget uensartede vurderinger for i øvrigt helt ens grunde i de samme planområder.

# Eksempler på foreløbige vurderinger

- Der har været eksempler på foreløbige vurderinger, som har virket meget skæve eller på anden vis har været vanskelige for boligejere at forstå..
- En række af eksemplerne går på meget høje grundværdier. Dette skyldes bl.a. udfordringer ift. fortolkning af plangrundlaget, fx markant for mange udstykningsmuligheder, udnyttelsesprocent eller potentielle anvendelser på en grund.
- I forbindelse med de endelige ejerboligvurderinger vil der blive foretaget et stort antal manuelle kontroller mhp. at kvalitetssikre vurderingerne. Mange af eksemplerne på meget høje foreløbige vurderinger, der har været fremme, vil blive omfattet af manuel kontrol ifm. udsendelse af de endelige vurderinger.
- Det gælder fx alle situationer, hvor grundværdien overstiger ejendomsværdien, og alle situationer med udstykningsmuligheder.
- På de følgende slides gennemgås 8 eksempler på foreløbige vurderinger, jf. tabellen til højre.

Ejendomstype	Foreløbig vurdering
<b>Eksempel 1</b> Blandet ejendom i Fåborg Midtfyn	Højere grundværdi end ejendomsværdi
<b>Eksempel 2</b> Sommerhus i Liseleje	Højere grundværdi end ejendomsværdi
<b>Eksempel 3</b> Parcelhus i Valby	Højere grundværdi end ejendomsværdi
<b>Eksempel 4</b> Parcelhus i Fredensborg	Højere grundværdi end ejendomsværdi
<b>Eksempel 5</b> Frugtplantage på Djursland	Meget høj grundværdi
<b>Eksempel 6</b> Stor grund i Esbjerg	Meget høj grundværdi
<b>Eksempel 7</b> Kommunalt ejet ejendom i Roskilde	Meget høj grundværdi
<b>Eksempel 8</b> Tilsyneladende ens huse på Frederiksberg	Uens vurdering af tilsyneladende ens ejendomme



## Eksempel 1

### Blandet ejendom (bolig og erhverv) i Fåborg Midffyn

#### Ejendomsværdi

984.000

#### Grundværdi

1.265.000

Ejendomsværdien dækker alene over boliganvendelsen på grunden.

Grundværdien tager højde for alle anvendelser (både bolig og erhverv).

Derfor vurderes grundværdien højere end ejendomsværdien.

Den foreløbige vurdering vil som udgangspunkt ikke blive ændret. Kvalitetssikring vil ske i forbindelse med udarbejdelsen af den endelige vurdering.



## Eksempel 2

### Sommerhus i Liseleje

#### Ejendomsværdi

1.728.000

#### Grundværdi

1.852.000

Grundværdien på ejendommen er baseret på, at der må bygges et sommerhus på ca. 200 kvm på grunden.

Ejendomsværdien er derimod baseret på udnyttelsen af grunden – altså den faktiske ejendom, som står på grunden. Ejendommen er ca. 41 kvm.

Derfor vurderes grundværdien højere end den foreløbige ejendomsværdi.

Den foreløbige vurdering vil som udgangspunkt ikke blive ændret. Kvalitetssikring vil ske i forbindelse med udarbejdelsen af den endelige vurdering.



### Eksempel 3 Parcelhus i Valby

**Ejendomsværdi**

9.507.000

**Grundværdi**

25.277.000

Plandata for ejendommen viser, at der er muligt at anvende grunden til etage-ejerlejlighedsbebyggelse med en bebyggelsesprocent på 130.

Der kan potentielt bygges 711 etagemeter. Ejendommens anvendelse afviger altså fra den bedste økonomiske anvendelse.

Grundværdien med udgangspunkt i den alternative anvendelse udgør i dette eksempel ca. 25 mio. kr. Derfor vurderes grundværdien højere end ejendomsværdien.

Hvis der er tale om en fejlfortolkning af plangrundlaget, vil den foreløbige vurdering blive ændret.



### Eksempel 4 Parcelhus i Fredensborg

**Ejendomsværdi**

5.789.000

**Grundværdi**

7.234.000

Selve grunden uden bebyggelse vurderes til, at der er mulighed for at udstykke grunden. Det indebærer, at grunden vurderes til ca. 7,2 mio. kr.

Ejendomsværdien afspejler den faktiske anvendelse på grunden, hvor der i dette tilfælde ligger ét enkelt parcelhus. Ejendomsværdien er derfor kun ca. 5,8 mio. kr. Ejendommens anvendelse afviger således fra den bedste økonomiske anvendelse. Derfor vurderes grundværdien højere end den foreløbige ejendomsværdi.

Den foreløbige vurdering vil som udgangspunkt ikke blive ændret. Kvalitetssikring vil ske i forbindelse med udarbejdelsen af den endelige vurdering.



## Eksempel 5 Frugtplantage på Djursland

### Ejendomsværdi

845.000

### Grundværdi

32.073.000

Der er tale om en ejendom med et grundareal på ca. 4 ha. Af plandata fremgår, at der er mulighed for at udnytte grunden til opførelse af fritidsboliger i etage.

Til grund for beregningen af den planlagte betragtning ligger således, at der på grunden kan opføres fritidsboliger med et samlet etageareal på ca. 18.000 kvm.

En sådan ejendom vil i forbindelse med udarbejdelse af en ordinær vurdering blive behandlet manuelt af en vurderingsfaglig ekspert. I den forbindelse skal der tages stilling til, hvorvidt den maskinelt udarbejdede grundværdi korrekt afspejler værdien af grundens anvendelses- og udnyttelsesmulighed.

Dette vil give anledning til, at Vurderingsstyrelsen vil vurdere, om der er grundlag for ændring af den foreløbige vurdering.



## Eksempel 6 Stor grund i Esbjerg

### Ejendomsværdi

2.457.000

### Grundværdi

66.224.000

Der er tale om en ejendom med tre separate matrikler med et samlet grundareal på ca. 10 ha, hvoraf ca. 9 ha er beliggende i byzone. Af plandata fremgår at der er mulighed for at anvende arealet i byzone til parcelhusformål med en mindstegrundsstørrelse på 700 kvm. Til grund for beregningen af den planlagte betragtning for grundværdien ligger således, at de 9 ha kan udstykkes i 130 grunde.

En sådan ejendom vil i forbindelse med udarbejdelse af en ordinær vurdering blive behandlet manuelt af en vurderingsfaglig ekspert. I den forbindelse skal der tages stilling til, hvorvidt den maskinelt udarbejdede grundværdi korrekt afspejler værdien af grundens udnyttelsesmulighed, herunder hvorvidt det maskinelt beregnede antal udstykninger er realistisk, og at den økonomiske værdi reelt vil kunne realiseres.

Dette vil give anledning til, at Vurderingsstyrelsen vil vurdere, om der er grundlag for ændring af den foreløbige vurdering.



## Eksempel 7 Kommunalt ejet ejendom i Roskilde

### Ejendomsværdi

5.966.000 kr.

### Grundværdi

1.126.692.000

Der er tale om en kommunalt ejet ejendom med et grundareal på ca. 75 ha. Af plandata fremgår, at der er mulighed for at anvende store dele af arealet til offentlige formål, hvilket fortolkes til butik/kontor anvendelse med et meget stort potentielt etageareal til følge. På denne baggrund bliver grundværdien ekstraordinært høj.

På baggrund af en gennemgang af plangrundlaget vurderes det ikke at være muligt at udnytte arealet til butik/kontor-formål i det forudsatte omfang. En sådan ejendom vil i forbindelse med udarbejdelse af en ordinær vurdering blive behandlet manuelt af en vurderingsfaglig ekspert. I den forbindelse skal der tages stilling til, hvorvidt den maskinelt udarbejdede grundværdi korrekt afspejler værdien af grundens udnyttelsesmulighed. Hvis dette ikke er tilfældet, vil den vurderingsfaglige ekspert tage stilling til, hvad den korrekte grundværdi udgør.

Da der formentlig er tale om en fejlfortolkning af plangrundlaget, vil den foreløbige vurdering formentlig blive ændret.



## Eksempel 8 Tilsyneladende ens huse på Frederiksberg

Tilsyneladende ens boliger med foreløbige vurderinger, der varierer fra 14,9 mio. til 22,6 mio. Grundvurderingerne varierer modsat kun mellem 6,9 mio. kr. og 7,3 mio. kr. Områdeprisen er stort set ens for alle ejendommene (ca. 71.000 kr./kvm).

De forskellige vurderinger afspejler således, at boligernes karakteristika ikke er ens, herunder at det vægtede boligareal er forskelligt. Fx fordi en del af tagetagen i visse af ejendommene er inddraget til beboelse.

Grundenes størrelse varierer også lidt, hvorfor grundværdierne tilsvarende varierer lidt. Der er således netop forskellene mellem ejendommene, der synes at forklare forskellene i ejendomsværdierne. Forskellene kan være begrundet i forkerte oplysninger i BBR, herunder varmekilde.

Umiddelbart giver det ikke anledning til at ændre den foreløbige vurdering, men der vil ifm. de endelige vurderinger være særskilt fokus på denne type situationer, hvor umiddelbart ens huse vurderes forskelligt.



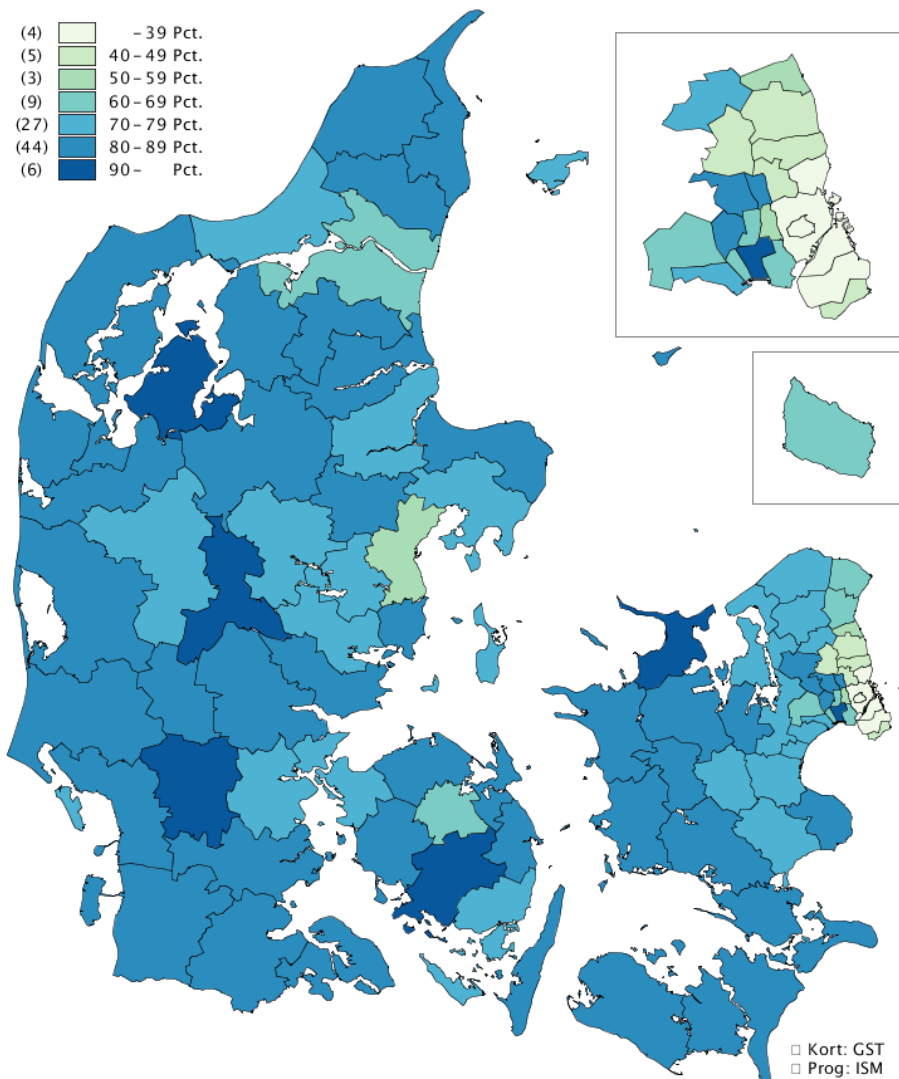
# Skattemæssig betydning af for høj foreløbig grundværdi for ejendom i Københavns Kommune

- Eksemplet viser en ejendom, hvor den foreløbige grundværdi er 25 mio. kr., mens den endelige grundværdi er 7 mio. kr.
- Den foreløbige grundværdi overstiger dermed den endelige grundværdi.
- Ejendommejereren får en skatterabat, så boligskatte ikke stiger til trods for den høje foreløbige vurdering, som senere nedjusteres ifm. den endelige vurdering.

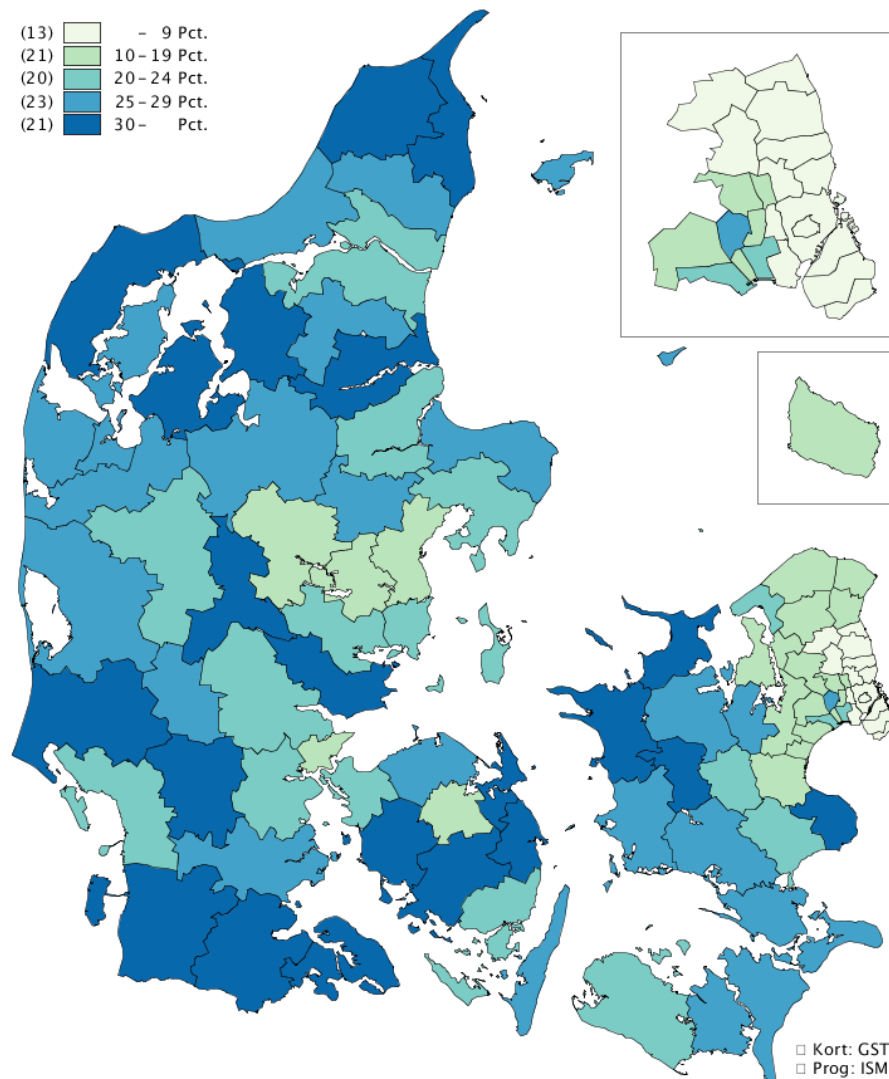
Beskatning	2023	2024 (foreløbig)	2024 (endelig)
Ejendomsværdiskat	15.600 kr. (0,92%* af 1.700.000 kr.)	40.200 kr. (0,51%** af 0,8*10.000.000 kr.)	40.200 kr. (0,51%** af 0,8*10.000.000 kr.)
Grundskyld	51.000 kr. (3,4% af 1.500.000 kr.)	102.200 kr. (0,51% af 0,8*25.000.000 kr.)	28.600 kr. (0,51% af 0,8*7.000.000 kr.)
Ejendomsskat før rabat	66.600 kr.	142.800 kr.	69.400 kr.
Skatterabat		74.700 kr.	1.300 kr.
<b>Boligskat efter rabat</b>		<b>68.100</b>	<b>68.100</b>

# 8 ud af 10 boligejere får en skattelettelse fra 2024

Andel af huse og ejerlejligheder, som får en skattelettelse i 2024



Gennemsnitlig procentuel skattelettelse pr. kommune i 2024



## Eksempel på skattelettelse for typisk hus i Jammerbugt Kommune

Beskatning	2023	2024
Ejendomsværdiskat	7.200 kr. (0,92% af 780.000 kr.)	4.200 (0,51 % af 0,8*1.030.000 kr.)
Grundskyld	4.800 kr. (3,3% af 150.000 kr.)	2.900 kr. (1,3% af 0,8*280.000 kr.)
Boligskat i alt	11.900 kr.	7.200 kr.
<b>Skattelettelse</b>		<b>4.800 kr. (40 %)</b>

- Ca. 80 pct. af husene i Jammerbugt Kommune får en skattelettelse.
- Den gennemsnitlige skattelettelse for huse og lejligheder under et i Jammerbugt Kommune er ca. 29 pct.

## Eksempel på skattelettelse for dyrere hus i Holbæk

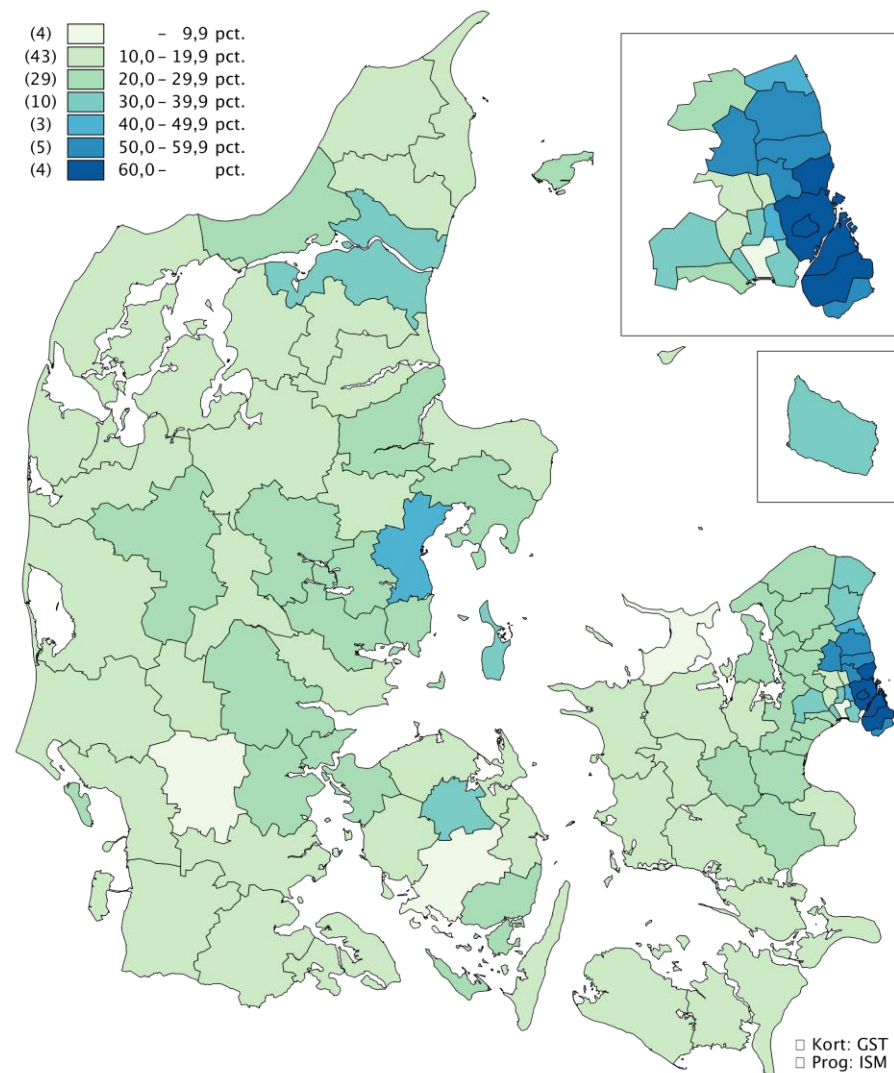
Beskatning	2023	2024
Ejendomsværdiskat	15.500 kr. (0,92% af 1.680.000 kr.)	15.000 kr. (0,51% af 0,8*3.690.000 kr.)
Grundskyld	14.600 kr. (2,5% af 580.000 kr.)	11.200 kr. (0,8% af 0,8*1.720.000 kr.)
Boligskat i alt	30.100 kr.	26.200 kr.
<b>Skattelettelse</b>		<b>3.900 kr. (13 %)</b>

- Ca. 87 pct. af husene i Holbæk Kommune får en skattelettelse.
- Den gennemsnitlige skattelettelse for huse og lejligheder under et i Holbæk Kommune er ca. 27 pct.

# Skatterabat sikrer boligejerne mod skattestigninger i 2024

- Boligejere, som trods de lavere skattesatser alligevel står til at stige i boligskat, fx hvis deres foreløbige vurdering er meget høj, får en skatterabat.
- Skatterabatten betyder, at boligejeren ikke skal betale mere i ejendomsskat i 2024, end de skulle efter de gamle regler.
- Skatterabatten beregnes ved overgangen til de nye regler i 2024 og fortsætter i kroner og øre, indtil ejendommen sælges.
- Som det fremgår af kortet til højre, er andelen af boligejere, som får en skatterabat, højest i de større byer og i Nordsjælland.

Andel af huse og ejerlejligheder omfattet af skatterabat eller stigningsbegrænsning



# Eksempel på skatterabat for dyrere hus i Gentofte Kommune

Beskatning	2023	2024
Ejendomsværdiskat	54.900 kr. (1,39%* af 3.940.000 kr.)	132.100 kr. (0,86%** af 0,8*19.100.000 kr.)
Grundskyld	52.600 kr. (1,6% af 3.290.000 kr.)	34.500 kr. (0,51% af 0,8*8.450.000 kr.)
Boligskat i alt (før rabat)	107.500 kr.	166.600 kr.
<b>Skatterabat</b>		<b>57.600 kr.</b>

\*: Op til 3 mio. kr. betales 0,92%, mens der af beløbet herover betales 3% (progressiv sats)

\*\* : Op til 9,4 mio. kr. betales 0,51%, mens der af beløbet herover betales 1,4% (progressiv sats)

- En stigning i renten på 1 pct.-point (ved 80 pct. belåning) på en bolig til 19,1 mio. kr. svarer til ca. 150.000 kr. i øgede renteomkostninger (før rentefradrag)
- Ca. 76 pct. af husene i Gentofte Kommune får en skatterabat.
- Den gennemsnitlige skattelettelse for huse og lejligheder under et i Gentofte Kommune er ca. 2 pct.

# Eksempel på skatterabat for dyrere ejerlejlighed i Frederiksberg Kommune

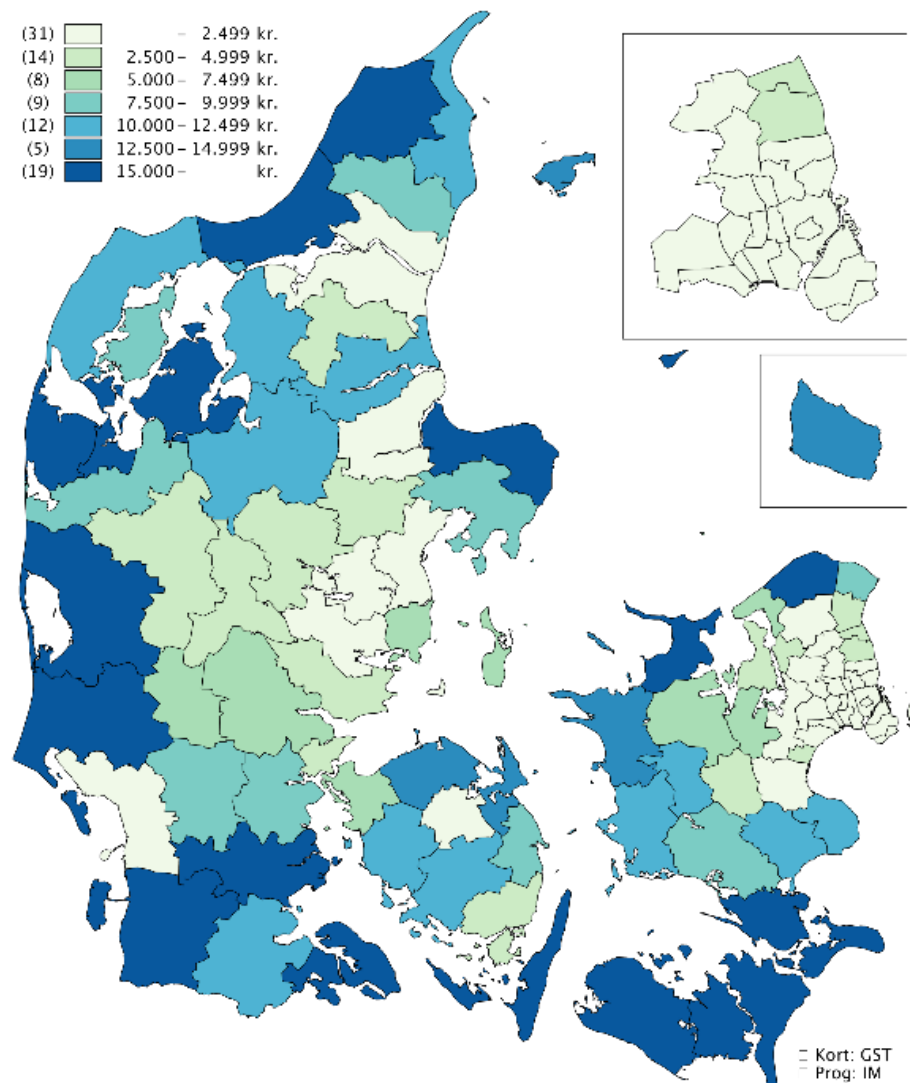
Beskatning	2023	2024
Ejendomsværdiskat	19.300 kr. (0,92% af 2.100.000 kr.)	38.800 kr. (0,51% af 0,8*9.510.000)
Grundskyld	9.000 kr. (2,5% af 360.000 kr.)	14.400 kr. (0,31% af 0,8*5.800.000 kr.)
Boligskat i alt (før rabat)	28.300 kr.	53.200 kr.
<b>Skatterabat</b>		<b>24.400 kr.</b>

- En stigning i renten på 1 pct.-point (ved 80 pct. belåning) på en bolig til 9,5 mio. kr. svarer til ca. 75.000 kr. i øgede renteudgifter (før rentefradrag)
- Ca. 82 pct. af ejerlejlighederne i Frederiksberg Kommune får en skatterabat
- Den gennemsnitlige skattelettelse for huse og lejligheder under et i Frederiksberg Kommune er ca. 6 pct.

# 13,5 mia. kr. på vej til tilbage til boligejerne

- Boligejere, som har betalt skat af en for høj vurdering i perioden 2011-2020, får automatisk penge tilbage skattefrit med renter, når de modtager deres nye 2020-vurdering.
- Der er tidligere udbetalt ca. 500 mio. kr. tilbage ifm. udsendelsen af den første bølge af nye 2020-vurderinger.
- I forbindelse med udsendelsen af bølge 2 har ejerne af 280.000 ejendomme fået et tilbagebetalingstilbud for yderligere ca. 2,1 mia. kr.
- Det er især boligejere på landet og i provinsen, der står til at få penge tilbage. I Struer Kommune får fx 94 pct. af ejendommene i bølge 2 en tilbagebetaling på i gns. ca. 31.000 kr.
- Det er forventningen, at der i alt skal tilbagebetales ca. 13,5 mia. kr. til boligejerne.
- Kortet til højre viser den forventede gennemsnitlige tilbagebetaling på tværs af landet.

Gennemsnitlig tilbagebetaling på kommuneniveau



# Opsamling og videre proces

## September 2023

- 19. september  
Forligskredsmøde

## Oktober 2023

- Primo oktober  
Tentativt forligskredsmøde
- 24. oktober  
Forligskredskredsmøde

## November 2023

- 21. november  
Forligskredskredsmøde

## December 2023

- Medio december  
Tentativt forligskredskredsmøde

# 2.

Fremadrettet beskatning af  
naturejendomme





# Fremadrettet beskatning af naturområder

- Der igangsættes en politisk proces, hvor forligspartierne åbent drøfter ønsker til og retning for arbejdet om fremadrettet beskatning af naturområder.



## Foreløbig tidsplan



### September 2023

Som led i den politiske proces drøftes og godkendes udkast til kommissorium i forligskredsen, og undersøgelsen igangsættes.



### Oktober 2023

Status fra arbejdsgruppen til forligskredsen og drøftelse af resultater.



### November 2023

Status fra arbejdsgruppen til forligskredsen og drøftelse af resultater.



### Primo 2024

Endelig afrapportering fra arbejdsgruppen til forligskredsen og drøftelse af endelig model for fremadrettet beskatning af naturområder.



# 3.

Vurdering og beskatning af  
erhvervsejendomme



# Vurdering og beskatning af erhvervsejendomme



## Lave historiske erhvervsvurderinger

- Der er ikke blevet foretaget offentlige vurderinger af erhvervsejendomme siden 2012.
- Erhvervsejendomme er derfor siden 2012 blevet beskattet ud fra videreførte historiske vurderinger.
- De historiske erhvervsvurderinger har strukturelt været lave og uensartede.
- Det rettes der nu op på med de nye grundvurderinger for erhvervsejendomme.



## Nye vurderinger af erhvervsejendomme

- Fra 2025 udsendes de første nye vurderinger af Danmarks ca. 570.000 erhvervsejendomme.
- Erhvervsejendomme dækker over rene erhvervsejendomme, almene boliger, andels- og udlejningsejendomme, blandede ejerboliger samt landbrugsejendomme.
- De nye vurderinger er mere ensartede, gennemsigtige og tættere på værdien af grundene efter bedste økonomiske anvendelse end de historiske grundvurderinger.



## Beskatning af erhvervsejendomme

- Alle erhvervsejendomme betaler grundskyld.
- Den enkelte kommune kan beslutte, at ejere af erhvervsejendomme også skal betale dækningsafgift. I 2023 betaler ca. 26.300 erhvervsejendomme i 33 kommuner dækningsafgift.
- Erhvervsejendomme, hvor der er bolig til rådighed, betaler også ejendomsværdiskat.
- De nye vurderinger medfører generelt højere beskatningsgrundlag for erhvervsejendomme og ejendomme med lejligheder. Fra 2024 sænkes skattesatserne.

# Begrænsning af stigninger i dækningsafgiften



## Stigninger i dækningsafgiften var forudsat i boligskatteforliget fra 2017

- Det er fra *Forlig om tryghed om boligbeskatningen* i 2017 og den efterfølgende aftale om *Kompensation til boligejerne og fortsat tryghed om boligbeskatningen* i 2020 velkendt, at de nye vurderinger og ejendomsskatter ville kunne føre til stigninger i skatten for nogle boligejere og virksomheder.
- For boligejerne blev der aftalt en skatterabat, som bortfalder ved salg af boligen. For ejere af erhvervejendomme blev der aftalt en moderniseret stigningsbegrænsning for grundskylden, så stigninger i grundskylden indfases gradvist.
- Det blev i *Forlig om tryghed om boligbeskatningen* fra 2017 eksplicit aftalt, at der ikke skulle etableres en stigningsbegrænsningsordning for dækningsafgiften.

## Mulige tiltag mod væsentlige stigninger i dækningsafgiften

- Når de nye erhversvurderinger implementeres, kan der forekomme væsentlige stigninger for nogle virksomheder beliggende i kommuner, der betaler erhvervsdækningsafgift.
- Muligheden for at indføre tiltag til at modvirke væsentlige stigninger i erhvervsdækningsafgiften undersøges.

# 4.

Bilag



# Status på udsendelse af nye 2020-vurderinger



- Der er nu udsendt vurderinger til ejerne af ca. 1/2 mio. parcel- og rækkehuse, samt tilbagebetalingstilbud for ca. 2 1/2 mia. kr.
- Vurderinger til ejerne af de resterende parcel- og rækkehuse vil blive udsendt i sidste halvår 2023.
- Forligskredsen er løbende orienteret om, at der kan ske – og at der er sket – forskydninger og omprioriteringer i it-leverancerne.
- Visse it-leverancer er flyttet fra 1. halvår 2023 til 2. halvår 2023. Andre it-leverancer i efteråret 2023 er også skubbet. Det kan påvirke udsendelsesplanen. Udsendelsesplanen for de nye 2020-vurderinger er derfor under konsolidering. Det har hele tiden været forudsat, at der ville være boligejere, som ville få deres nye 2020-vurdering i 2024.
- It-tilsynet vil trykprøve tidsplanerne for it-udvikling og udsendelse i perioden fra oktober til januar 2024. De vil også undersøge kvaliteten af den test, der gennemføres i projektet.
- Derefter vil forligskredsen blive forelagt den justerede og trykprøvede udsendelsesplan.