

## Klip fra vurderingsportalen

<https://www.vurderingsportalen.dk/ejebolig/boligskat/nybyg-ombygning-og-projektkoeb-vaer-opmaerksom-paa-aarsskiftet/midlertidig-skat-indtil-du-faar-en-ny-vurdering/hvis-du-har-aendret-din-bolig-eller-ejerforhold-vaesentligt/saadan-fastsaetter-vi-det-foreloebige-beskatningsgrundlag>

# 2024

Her kan du læse, hvordan vi fastsætter det foreløbige beskatningsgrundlag for din ejendomsværdiskat og grundskyld, og hvilke værdier vi lægger til grund.

## Beskatningsgrundlag for ejendomsværdiskatten

Vi fastsætter det foreløbige beskatningsgrundlag ud fra den laveste af disse 3 foreløbige værdier – minus 20 %:

- Ejendomsværdien for 2001 + 5 %
- Ejendomsværdien for 2002
- Ejendomsværdien for det aktuelle år.

Når vi bruger de 3 værdier, skyldes det, at der siden 2002 har været et skattestop på ejendomsværdiskatten. Det sikrer dig mod pludselige stigninger i boligskatten. De 20 % er trukket fra værdierne, fordi der altid er en naturlig usikkerhed, når man vurderer en ejendom. Det kalder vi [forsigtighedsprincippet](#).

## Beregningsmetoden

Værdierne er dannet ud fra modelberegninger i det nye vurderingssystem. Vi beregner, hvad din ejendom ville have været værd, hvis den var blevet vurderet i 2001 og 2002 – også selvom den ikke blev det, fordi den fx endnu ikke var bygget. Det gør vi, så du bliver omfattet af skattestoppet på lige fod med andre boligejere.

ER DET KORREKT, AT DER TRÆKKES 20% PÅ **ALLE 3 VÆRDIER???**

Tidligere har det været KONKRET beløbet "Værdi 2001 + 5%" !!!

## Beskatningsgrundlag for grundskylden

Vi fastsætter det foreløbige beskatningsgrundlag for grundskylden ud fra den laveste af disse 2 foreløbige værdier – minus 20 %:

- Grundværdien for det aktuelle år
- Grundskatteloftværdien.

Når vi bruger de 2 værdier, skyldes det, at der er skatteloft på grundskylden frem til 2024. De 20 % er trukket fra værdierne, fordi der altid er en naturlig usikkerhed, når man vurderer en ejendom. Det kalder vi forsigtighedsprincippet.

**ER DET KORREKT, AT DER TRÆKKES 20% PÅ BEGGE VÆRDIER???**

*For 2024 "nye" er det jo KUN grundværdi - 20%*

*For 2023 "gamle" er der ikke trukket 20%!! Her er det DEN BETALTE (ikke lig med endelige) grundskyld + 2,8% + 2,8%!*

## Beregningsmetoden

Den foreløbige grundværdi for det aktuelle år er dannet ud fra modelberegninger i det nye vurderingssystem. Den værdi tilbageregner vi ved at gange med en kommunespecifik brøk, som fremgår af Ejendomsvurderingsloven, så vi får en foreløbig grundværdi i ejendommens basisår. For nyopståede ejendomme vil basisåret som regel være året før vurderingsterminen.

For at få grundskatteloftværdien i det aktuelle skatteår bliver den tilbageregne grundværdi årligt reguleret med en reguleringsprocent. Den fastsættes årligt af finansministeren og er

- For ejerboliger: 2,8 % i 2022-24
- For øvrige ejendomme: 4,4 % i 2021-22 og 2,8 % i 2023.

Vi oplyser det foreløbige beskatningsgrundlag til den kommune, ejendommen ligger i, og kommunen bruger værdien til at beregne din grundskyld.

# Se din boligskat på forskudsopgørelsen

Nye skatteregler betyder lavere boligskat for de fleste. Resten får en skatterabat. På forskudsopgørelsen kan du se din nye boligskat. Her på siden kan du se, hvad du skal være særligt opmærksom på, når du kigger i forskudsopgørelsen.

Med de nye boligskatteregler vil boligskatterne følge værdien af din ejendom, så de stiger og falder i takt med din ejendomsvurdering. Til gengæld sænkes skatteprocenten så meget, at de fleste boligejere skal betale mindre i boligskat i 2024. Resten får en skatterabat. I praksis betyder skatterabatten:

- Du skal ikke betale mere i ejendomsværdiskat i 2024, end du gjorde i 2023.
- Din grundskyld kan maks. stige 2,8 % fra 2023 til 2024.

Hvis du får en skattestigning i 2024 eller senere, kan du låne til stigningen med et indefrysningsslån, som først skal betales tilbage, når du sælger din ejendom.

## GÆLDER STIGNINGSBESKYTTELSEN RENT FAKTISK:

1) DU SKAL IKKE BETALE MERE **END DU GJORDE** (altså et foreløbigt beløb)

2) DU SKAL IKKE BETALE MERE **END DU SKULLE HAVE GJORT** (altså det regulerede beløb ud fra 2020 vurdering)

## Se din boligskat i 2024

- [Log på din forskudsopgørelse for 2024 \(skat.dk\)](#)
- Rul ned til "Eksisterende ejendomme og grunde", og vælg en ejendom
- Se din ejendomsværdiskat og grundskyld for 2024.

## Beregn, om din boligskat falder fra 2023 til 2024

Sådan gør du, hvis du vil sammenligne din boligskat i 2023 og 2024.

### Se din boligskat i 2024:

- [Log på din forskudsopgørelse for 2024 \(skat.dk\)](#)
- Rul ned til "Eksisterende ejendomme og grunde", og tryk på en ejendom
- Se din ejendomsværdiskat og grundskyld for 2024.

### Se din boligskat i 2023:

#### Ejendomsværdiskat

- [Log på din forskudsopgørelse for 2024 \(skat.dk\)](#)
- Vælg fanen "2023" i toppen
- Tryk på "Se beregning (pdf)" øverst på forskudsopgørelsen for 2023.
- Rul ned til "Specifikation af ejendomsværdiskat" og se din ejendomsværdiskat i 2023.
- Brug din andel af ejendomsværdiskatten – ikke den fulde ejendomsværdiskat for hele ejendommen.

## Grundskyld

- Find kommunens opkrævninger af grundskyld i 2023, og læg beløbene sammen.
- Hvis du ejer ejendommen sammen med andre, skal du dele grundskylden i ejerandele. Hvis du ejer 50 %, skal du altså dele den samlede grundskyld i 2. Det skyldes, at grundskylden bliver fordelt på ejerne fra 2024, så det bliver en personskat. Derfor skal grundskylden i 2023 også deles, når du vil sammenligne.

HER ER SVARET SÅ: **DET DU KONKRET HAR BETALT I 2023** (men ikke det, du skulle have betalt, ud fra endelige 2020 vurdering og dermed beskatning 2021-2023)

## Se, om du har fået en skatterabat på din forskudsopgørelse:

- [Log på din forskudsopgørelse for 2024 \(skat.dk\)](#)
- Klik på "Se beregning (pdf)" øverst på forskudsopgørelsen
- Rul ned til "Specifikation af ejendomsskat", og se, om du får rabat på ejendomsværdiskatten eller grundskylden:
  - Erhvervet før 1/1 2024 ejendomsværdiskat rabat
  - Erhvervet før 1/1 2024 grundskyld rabat

DISSE FREMGÅR **KUN**, HVIS DER ER EN RABAT. **BAGGRUND** FOR RABATBELØB VISES IKKE!!!

BELØBENE **BURDE** FREMGÅ (**SKAL DERFOR OPLYSES**), UANSET DER GIVES RABAT ELLER EJ - ELLERS HAR BORGERNE IKKE EN CHANCE FOR AT KONTROLLERE DE KOMMENDE REGULERINGER.

## Foreløbig skat af en foreløbig vurdering

I 2024 skal du betale skat af den offentlige 2022-ejendomsvurdering (eller en 2023-vurdering i enkelte tilfælde). Men de er ikke klar. Derfor bliver din skat i 2024 i første omgang beregnet ud fra en foreløbig vurdering.

HVAD MENES MED 2023-VURDERING??? HVEM GÆLDER DE ENKELTE TILFÆLDE???

I 2024 betaler du i første omgang boligskat af en foreløbig 2022-vurdering. Når din endelige vurdering kommer, bliver boligskatten genberegnet og efterreguleret.

Vi forventer at udsende de endelige 2022-vurderinger fra 2025. For de fleste ejendomme vil der ikke være væsentlig forskel på den foreløbige og den endelige vurdering. Efterreguleringen vil derfor være begrænset.

Under alle omstændigheder sikrer skatterabatten, at du ikke skal betale mere i samlet boligskat for 2024 med nye regler, end du skulle have betalt, hvis de nuværende regler var videreført.

HER GÆLDER "END DU SKULLE HAVE BETALT, HVIS DE NUVÆRENDE REGLER VAR VIDEREFØRT".

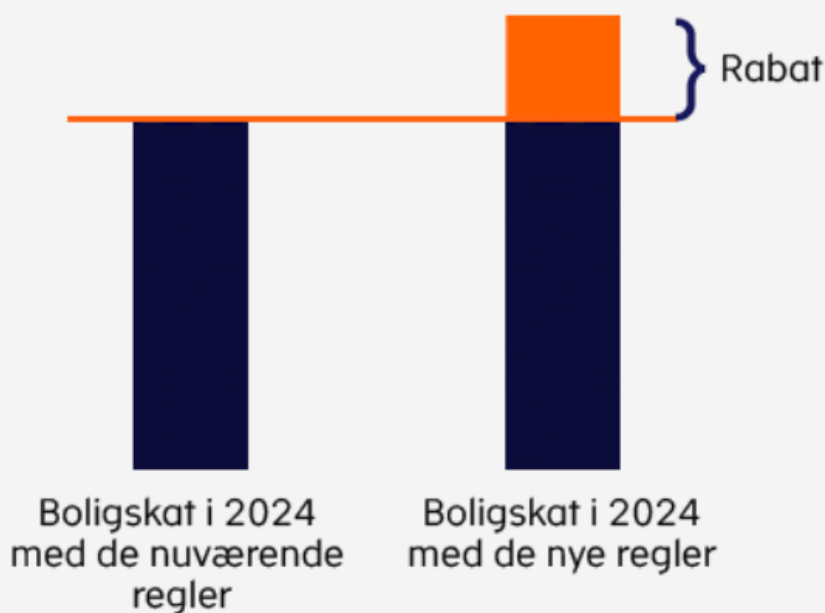
ALTSÅ KAN MAN **IKKE** BEREGNE GRUNDLAG 1 (gamle skat, ene beløb til udregning af skatterabt) FØR 2020 VURDERING ER MODTAGET, OG DER ER LAVET EN BEREGNING AF ENDELIGE BOLIGSKAT OG GRUNDSKYLD FOR 2021-2023!!

## Sådan fungerer skatterabatten

Skatterabatten sikrer, at du som boligejer ikke kommer til at betale mere i boligskat i 2024 med de nye boligskatteregler, end du skulle have betalt med de nuværende regler.

Rabatten udgør forskellen mellem det, du skal betale i 2024 med de nye regler, og det, du skulle have betalt i 2024, hvis de nuværende regler var videreført.

I de nuværende regler er der skattestop på ejendomsværdiskatten og skatteloftet på grundskylden. Skatteloftet betyder, at grundskylden kan stige lidt hvert år. Det kan den også fra 2023 til 2024. En særlig regel om stigningsbegrænsning gør dog, at grundskylden kun kan stige med 2,8 % fra 2023 til 2024.



Rabatten beregnes ved overgangen til de nye regler i 2024 og fortsætter i kroner og øre, så længe du ejer ejendommen. Hvis boligskatten stiger på et senere tidspunkt, får du ikke mere i rabat. I stedet kan du indefryse stigningen med et lån, som du først skal betale tilbage, når du sælger din ejendom. Hvis boligskatten senere falder, får du ikke mindre i rabat.

GENTAGELSE:

HER GÆLDER "END DU SKULLE HAVE BETALT, HVIS DE NUVÆRENDE REGLER VAR VIDEREFØRT".

ALTSÅ KAN MAN **IKKE** BEREGNE GRUNDLAG 1 (gamle skat, ene beløb til udregning af skatterabt) FØR 2020 VURDERING ER MODTAGET, OG DER ER LAVET EN BEREGNING AF ENDELIGE BOLIGSKAT OG GRUNDSKYLD FOR 2021-2023!!

**NB: HVORFOR ER DER LAGT 2 X 2,8% TIL "DEN BETALTE GRUNDSKYLD FOR 2023" - SOM ANVENDES TIL UDREGNING AF FORELØBIGE SKATTERABAT???**

**Du kan få en restskat på årsopgørelsen for 2024, hvis din ene boligskat falder, og du samtidig får en skatterabat på den anden boligskat på forskudsopgørelsen for 2024**

På forskudsopgørelsen for skatteårene 2024 og 2025 sker der ikke en tværgående udligning af skatterabat på tværs af de 2 boligskatter: ejendomsværdiskat og grundskyld. Det betyder, at nogle boligejere i første omgang kan få en skatterabat, der er for stor.

Når disse boligejere senere får deres årsopgørelse for skatteårene 2024 og 2025, beregnes en tværgående skatterabat, hvor stigningen i den ene skat udlignes af faldet i den anden. Hvis rabatten på forskudsopgørelsen var for stor, kan de få en restskat.

DET ER MEGET GODT AT FORBEREDE FOLK PÅ JUSTERINGER I 2025 (HVIS DET ENDDA OVERHOLDES TIDSMÆSSIGT).

DER SKAL OGSÅ FORBEREDES PÅ JUSTERINGER, NÅR 2020 ENDELIGE VURDERING KOMMER. DET KAN GIVE ET NYT MIDLERTIDIGT GRUNDLAG FOR SKATTERABAT **FØR 2025 - HVIS DET ER MENINGEN, OG HVIS DET ER PLANLAGT?**

REGULERINGEN AF BESKATNING 2021-2023 ER UDLAGT TIL KOMMUNERNE. ER DE INDE I DETALJERNE, OG KAN FORKLARE BEREGNINGSGRUNDLAGENE? ELLER HOLDER DE SIG TIL "SYSTEMET" OG BARE TRYKKER PÅ KNAPPEN? HVORNÅR ER DENEN REGULERING PLANLAGT TIL AT FOREGÅ?