

Nye omvurderinger på vej

19. februar 2020

Mens vi venter på de nye ejendomsvurderinger, udsender Skatteforvaltningen nu nye omvurderinger pr. 1. oktober 2019. Der kan klages over omvurderingerne frem til den 1. juli 2020.



Selv om de første nye ejendomsvurderinger forventes at blive udsendt senere i år, vil der i den kommende tid blive udsendt omvurderinger pr. 1. oktober 2019 for de ejendomme, hvor der er sket væsentligere ændringer. Omvurderingerne vil kunne påklages frem til den 1. juli 2020.

»En omvurdering kan få betydning for den fremtidige betaling af ejendomsværdiskat, grundskyld og dækningsafgift og bør derfor gennemgås for at sikre mod en for høj beskatning.«

Ejendomsvurderingerne er fortsat fastfrosset, hvorfor der for tiden ikke foretages nye ordinære vurderinger. Det forventes dog, at de nye vurderinger for ejerboliger vil blive udsendt i etaper fra andet halvår af 2020 og frem til 2022. Disse nye vurderinger vil herefter blive lagt til grund for ejendomsbeskatningen fra 2024. For erhvervsjendomme, andelsboliger og lejeboliger forventes de nye ejendomsvurderinger at blive udsendt fra 2022, sådan at de nye vurderinger herefter kan danne grundlag for ejendomsskatterne fra 2023. De nye vurderinger kan dog atter blive forsinket.

Der sker omvurdering ved ændringer

Uanset at de almindelige ejendomsvurderinger p.t. er stillet i bero, foretages der fortsat omvurderinger af ejendomme, hvor der er sket ændringer, som kan forrykke grundlaget for vurderingen. Omvurderingerne skal sikre, at ejendomsvurderingerne afspejler ejendommenes aktuelle tilstand. Der sker blandt andet omvurdering af nyudstykkede ejendomme og af ejendomme, hvor der

er sket nybyggeri, om- og tilbygning, nedrivning af bygninger, ændring af grundareal, ændring af planforhold eller ændring af ejendommens anvendelse. Desuden omvurderes skadelidte ejendomme og ejerlejligheder med ændrede fordelingstal.

Ved omvurderingerne er det ejendommens stand pr. 1. oktober 2019, der er afgørende. Selv om der fra 1. januar 2018 er indført en ny ejendomsvurderingslov, foretages omvurderingerne dog efter reglerne i den tidligere vurderingslov og efter det prisniveau, der var gældende på tidspunktet for senest forudgående almindelige vurdering. Omvurdering af ejerboliger sker således efter prisforholdene pr. 1. oktober 2011, mens omvurdering af erhvervsejendomme sker efter prisforholdene pr. 1. oktober 2012.

Konsekvenser og klagemulighed

En omvurdering kan få betydning for den fremtidige betaling af ejendomsværdiskat, grundskyld og dækningsafgift og bør derfor gennemgås for at sikre mod en for høj beskatning. Som følge af det nugældende skattestop på ejendomsværdiskat og skatteloftet for stigninger i grundskylden, er det dog ikke altid, at en højere vurdering vil medføre en øget beskatning.

I de tilfælde hvor en omvurdering vil medføre en øget beskatning, er det relevant at overveje at klage over omvurderingen. For erhvervsejendomme er det særligt relevant i kommuner, hvor der ud over grundskyld opkræves dækningsafgift. Bortset fra ejendomsskatterne, kan den offentlige ejendomsvurdering dog også få betydning for blandt andet betaling af tinglysningsafgift og for beskatningen ved et fremtidigt ejendomssalg mellem nærtstående, herunder som led i generationsskifter m.v.

Fristen for at klage over nye omvurderinger udløber den 1. juli 2020. Efter klagefristens udløb er det kun muligt at få ændret ejendomsvurderingen, hvis vurderingen er foretaget på et fejlagtigt grundlag som følge af fejlagtig eller manglende registrering af ejendommens grundareal, bygningsareal, planforhold eller lignende faktiske forhold. Efter klagefristens udløb kan der altså ikke opnås genoptagelse som følge af uenighed om den værdimæssige vurdering.

For ejendomme, der ikke omvurderes pr. 1. oktober 2019, vil der kunne klages over de videreførte vurderinger inden for tre måneder efter modtagelsen af de nye ordinære vurderinger, når de udsendes hen over de kommende år.

Skrevet af:



Peter Nordentoft

Partner, cand.jur.

41 77 47 65 · pn@roesgaard.dk