

Skat udsender nye omvurderinger

14. marts 2019



er vurderingerne

Skat udsender for tiden omvurderinger for ejendomme, hvor der er sket ændringer siden den seneste offentlige ejendomsvurdering. Omvurderingerne vil kunne påklages til Skat frem til den 1. juli 2019.

Ejendomsvurderingerne er fortsat fastfrosset, hvorfor der ikke foretages nye ordinære vurderinger. Fastfrysningen betyder, at ejendomsvurderingerne for ejerboliger fra 2011 eller senere omvurderinger for tiden videreføres med mindre nedslag. For erhvervsjendommene videreføres ejendomsvurderingerne fra 2012 eller senere omvurderinger uændret.

Det forventes i øjeblikket, at der kommer nye vurderinger for ejerboliger i 2020, og at de første nye vurderinger for erhvervsjendomme vil blive foretaget pr. den 1. januar 2021. De nye ejendomsvurderinger vil blive udsendt løbende, i takt med at de færdiggøres af vurderingsmyndigheden. Tidspunktet for de nye vurderinger er dog allerede blevet udskudt flere gange, og tidsplanen for de nye vurderinger er fortsat forbundet med usikkerhed og kan blive ændret.

Selv om de almindelige ejendomsvurderinger er stillet i bero, foretages der fortsat omvurderinger af ejendomme, hvor der er sket ændringer, som kan forrykke grundlaget for den vurdering, der blev foretaget ved den seneste almindelige vurdering. Omvurderingerne skal sikre, at ejendomsvurderingerne afspejler ejendommens aktuelle tilstand og er dermed med til at sikre et

mere retvisende beskatningsgrundlag.

Der sker bl.a. omvurdering af nyudstykkede ejendomme og af ejendomme, hvor der er sket nybyggeri, om- og tilbygning eller nedrivning af bygninger, ændring af grundareal, ændring af planforhold eller ændring af ejendommens anvendelse. Desuden omvurderes skadelidte ejendomme og ejerlejligheder med ændrede fordelingstal.

Uanset at der i 2018 blev indført en ny ejendomsvurderingslov, sker omvurderingerne fortsat efter de gamle regler. Ved omvurderingerne pr. den 1. oktober 2018, som nu udsendes af Skat, er det ejendommens stand pr. denne dato, der bliver lagt til grund ved vurderingen.

Som følge af fastfrysningen af ejendomsvurderingerne, er omvurderingerne dog foretaget efter det prisniveau, der var gældende på tidspunktet for senest forudgående almindelige vurdering. Omvurdering af ejerboliger sker således efter prisforholdene pr. den 1. oktober 2011, mens omvurdering af erhvervsejendomme sker efter prisforholdene pr. den 1. oktober 2012.

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 skatteløftet for stigninger i grundskylden, er det dog ikke altid, at en højere vurdering vil medføre en øget beskatning.

Mulighed for at klage

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 bl.a. 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 2019. 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 således ikke opnås genoptagelse pga. uenighed om den værdimæssige vurdering.

For ejendomme, der ikke omvurderes pr. den 1. oktober 2018, vil der kunne klages over de videreførte vurderinger inden for tre måneder efter modtagelsen af de nye vurderinger i 2020 eller 2021.

<

Skrevet af:

