

Nu kan ejere snart klage over ejendomsvurderinger igen

9. februar 2021



Ingen klagemulighed siden 2013

I øjeblikket er ejendomsvurderingerne for erhvervsejendomme videreført uændret siden 1. oktober 2012, medmindre der har været mellemliggende omvurderinger på grund af udstykning, ombygning eller andre ændringer.

Så længe ejendomsvurderingerne har været videreført uændret, har det ikke været muligt at klage over vurderingerne, og fra 1. november 2020 er adgangen til at få genoptaget tidligere ejendomsvurderinger, som er foretaget på et forkert grundlag, også blevet ophævet.

Som ejer af en erhvervsejendom er man derfor i øjeblikket henvist til at vente på de nye ejendomsvurderinger, som forventes at blive sendt ud fra 2022. Når de nye ejendomsvurderinger udsendes, vil det til gengæld blive muligt at klage over både den nye vurdering og de videreførte vurderinger.

Ny klageadgang over gamle vurderinger

I forbindelse med de nye ejendomsvurderinger skulle der etableres en tilbagebetalingsordning for erhvervsejendomme, sådan at ejendomsejere, der har betalt skat af en for høj ejendomsvurdering, automatisk ville modtage kompensation med tillæg af en skattefri rente. Denne tilbagebetalingsordning er dog nu afskaffet for erhvervsejendomme. Til gengæld fremrykkes klageadgangen over de videreførte vurderinger, sådan at ejere af erhvervsejendomme på den måde får mulighed for at få tilbagebetalt for meget betalt ejendomsskat eller tinglysningsafgift.

Skattestyrelsen vil fra 1. halvår 2021 udsende meddelelser om klageadgangen, og virksomhedsejere har herefter 90 dage til at klage. Klageadgangen åbnes dermed ikke for alle erhvervsejendomme på én gang.

Udnyttede klagemuligheden ikke inden for fristen, vil det i stedet være muligt at klage over de videreførte vurderinger, når de nye ejendomsvurderinger sendes ud fra 2022.

Mens klager over de nye ejendomsvurderinger vil blive behandlet efter den nye ejendomsvurderingslov og nye regler for klagebehandling, vil klager over de videreførte ejendomsvurderinger blive behandlet efter det gamle vurderingssystem.

Klage over nye omvurderinger

Ejere af ejendomme, som har undergået forandringer som følge af f.eks. nybyggeri, om- og tilbygning, nedrivning, ændring af grundareal, ændring af planforhold, ændring af ejendommens anvendelse eller matrikulære ændringer mv., vil modtage en omvurdering pr. 1. oktober 2020. Disse omvurderinger kan påklages frem til den 1. juli 2021.

Modtager man en omvurdering efter, at man har modtaget meddelelse om den fremrykkede klageadgang, og klager man over omvurderingen, vil klagen blive vurderet efter prisforholdene i 2012. Når klagesagen er afgjort, vil man derfor få en ny klagemulighed, hvor vurderingen tager udgangspunkt i prisforholdene i vurderingsåret. Ved den anden klage, er det kun prisniveauet, der bliver efterprøvet. Det samme gælder, hvis man inden modtagelse af meddelelsen om den fremrykkede klageadgang har fået en omvurdering og har klaget over denne.

Skal man klage?

Det er i dag en kendt sag, at mange af de videreførte ejendomsvurderinger har ramt ved siden af de faktiske handelsværdier.

Ejendomsvurderingen har imidlertid stor betydning for betalingen af ejendomsskat, grundskyld og tinglysningsafgift mv. og bør derfor gennemgås for at sikre mod en for høj beskatning og for at sikre mulighed for en eventuel tilbagebetaling af for meget betalt skat. Særligt i kommuner med dækningsafgift på erhvervsejendomme vil der kunne opnås en skattebesparelse ved at sikre en korrekt vurdering.

Vurderingen af om man skal klage eller ej bør dog i alle tilfælde baseres på en konkret vurdering af ejendommens faktiske og juridiske forhold, herunder de skiftende forhold siden 2012.

For mange ejere af erhvervsjendomme vil det derfor også være relevant allerede nu at overveje, om og hvordan man skal udnytte den nye klageadgang, så man er parat, når man får meddelelse om klageadgangen, og dermed kan overholde klagefristen.

<

Skrevet af:

