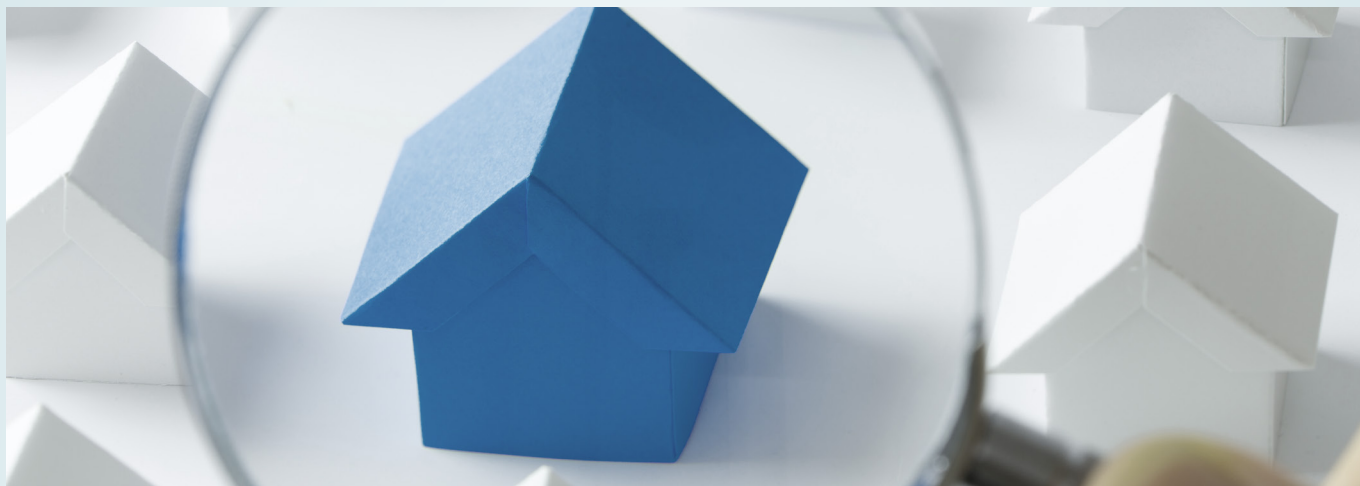


## Nyt om det kommende ejendomsvurderingssystem



**Regeringen har nu indgået aftale om et nyt ejendomsvurderingssystem, som skal give mere retvisende vurderinger. Aftalen betyder, at der vil blive udsendt nye ejendomsvurderinger for ejerboliger i 2019 og for erhvervsjendomme i 2020.**

Som en del af aftalen er der enighed om at etablere en automatisk tilbagebetalingsordning for de boligejere, der har betalt skat af en for høj vurdering siden 2011.

Den endelige lovgivning om den nye vurderingsordning fremsættes i foråret 2017 og vedtages inden sommerferien 2017.

I forlængelse af aftalen om det nye vurderingssystem, er partierne enige om så hurtigt som muligt – senest inden 3. behandling af lovgivning om det nye ejendomssystem - at indgå en aftale, der sikrer tryghed om boligbeskatningen.

Vi har i nedenstående opsummeret hovedpunkterne i aftalen.

### Nyt vurderingssystem

Det nye ejendomsvurderingssystem skal første gang anvendes ved vurdering af ejerboliger i 2018 og ved vurdering af øvrige ejendomme, herunder erhvervsjendomme, almennyttige boligjendomme og andelsboligforeninger i 2019.

Det nye vurderingssystem vil overordnet fortsat indeholde en selvstændig ejendomsværdi og en selvstændig grundværdi. Vurderingsterminen vil blive pr. 1. september i lige år for ejerboliger og øvrige ejendomme i ulige år. Derudover vil landbrug fortsat blive vurderet i henhold til den såkaldte bondegårdsregel.

Det nye ejendomsvurderingssystem lægger op til at ejerboliger skal vurderes efter en statistisk metode baseret på nabosalg, dvs. faktiske ejendomssalg. Det samme gælder grunde, der skal vurderes til en forventelig handelsværdi i ubebygget stand og til den bedste økonomiske anvendelse.

Erhvervsjendomme vil primært skulle vurderes efter den afkastbaserede metode.

### Tilbagebetalingsordning for ejerboliger

Hvis den nye 2018-vurdering for ejerboliger er lavere end en eller flere af de vurderinger der har været gældende i perioden fra 2011, vil der blive foretaget en genberegning af ejendomsværdiskat og grundskyld af tidligere vurderinger. Hvis beregningen viser en saldo i ejendomsjers favør, tilbagebetales beløbet automatisk til ejer eller tidligere ejer. Tilbagebetalingen vil ske i forlængelse af de nye 2018-vurderinger. Det konkrete tidspunkt er endnu ikke fastlagt. Der vil blive etableret tilsvarende ordning for øvrige ejendomme.

### Nyt klagesystem

Fremadrettet vil klager over ejendomsvurderingerne primært skulle behandles af vurderingsankenævnene. Det er kun klagesager vedrørende fortolkning af reglerne, der skal behandles af Landsskatteretten. Skatteankestyrelsen vil stadig være klageorgan i vurderingsklager af mere administrativ karakter såsom berigtigelse af data.

Der vil kun kunne klages over de nye vurderinger, hvis ændringen overstiger +/- 20 pct. Derudover reduceres klagefristen til 3 måneder og der indføres et klagegebyr på 1.000 kr. for de nye vurderinger og 500 kr. for hver af de videreførte vurderinger.



## Partshøring

Der indføres partshøring ved en deklarationsprocedure, hvor vurderingsmyndigheden forud for vurderingen underretter ejer om oplysninger af væsentlig betydning, der forventes at blive lagt til grund for vurderingen. Ejer har herefter mulighed for at rette eventuelle fejl i vurderingsgrundlaget eller at gøre opmærksom på andre forhold. Der vil blive en frist for hvornår ejer senest kan komme med oplysninger til vurderingen.

## Fastfrysning af grundskylden i 2017

Vi skal derudover gøre opmærksom på at grundskylden i 2017 fastfryses for både ejerboliger og erhvervsjendomme. Fastfrysningen har betydning for de ejendomsjere, der betaler grundskyld af et lavere skattegrundlag end den aktuelle vurdering, da reguleringsprocenten sættes til 0 %. Den skattepligtige grundværdi er derfor uændret fra 2015.

## Skatteafdelingen anbefaler

Det er vores vurdering, at det nye vurderingssystem i sidste ende vil betyde, at ejendomsvurderingerne både for ejerboliger og øvrige ejendomme stiger. Ejendomsvurderingerne for ejerboliger vil fremadrettet blive baseret på faktiske handelspriser i nabolaget. Umiddelbart foreligger der ikke noget konkret i forhold til øvrige ejendomme. Men det er vores vurdering, at udviklingen vil følge fastsættelsen af værdierne for ejerboliger.

Konsekvenserne af de stigende vurderinger vil få betydning for:

- Fremtidige generationsskifter herunder familieoverdragelser af sommerhuse, lejligheder mm.
- Prissætning af andelsboliger.
- Andelsboligforeninger med udlejning af usolgte lejligheder.
- Udlejede ejerlejligheder, hvor praksis omkring ansættelse af værdien til 50 pct. afskaffes.
- Forældrekøb af ejerlejligheder.
- Fri bolig for hovedaktionærer.
- Markedsprisen for nyopførte ejendomme.

Vi skal bemærke, at der udelukkende er tale om en aftale som rent lovgivningsmæssigt ikke nødvendigvis vedtages i sin fulde form.

## Kontakt

Kontakt din revisor eller Skatteafdelingen for yderligere informationer.

## Skatteafdelingen

Hasseris Bymidte 6  
Postboks 9  
DK-9000 Aalborg  
Tlf. +45 98 18 33 33  
e-mail: aalborg@redmark.dk

### Aalborg

Hasseris Bymidte 6  
DK-9000 Aalborg  
Tlf. +45 98 18 33 33  
aalborg@redmark.dk

### Aarhus

Sommervej 31C  
DK-8210 Aarhus V  
Tlf. +45 86 13 31 00  
aarhus@redmark.dk

### København

Dirch Passers Allé 76  
DK-2000 Frederiksberg  
Tlf. +45 39 16 36 36  
copenhagen@redmark.dk