



Ejendomsskat i andelsboligforeninger

Den 1. januar 2024 træder de nye boligskatteregler i kraft, og derfor har landets ejerboliger gennem de seneste måneder fået nye ejendomsvurderinger. Det har der været talt og skrevet meget om, og man har i den sammenhæng kunne foranlediges til at tro, at der kun var ændringer på vej for ejerboligerne. Men der er også ændringer på vej for landets andelsboliger.

Andelsboligforeninger betaler ikke ejendomsværdiskat, som man gør i ejerboliger, hvilket skyldes, at andelshavere ikke ejer deres bolig, men kun har brugsret til dem. Men andelsboligforeninger betaler tilsvarende ejerboliger den såkaldte grundskyld, som er en beskatning af grunden i ubebygget stand. Grundskylden beregnes med en promillesats på baggrund af ejendommens grundværdi.

Siden 2012 er der ikke udstedt nye ejendomsvurderinger, og grundskylden er siden 2021 beregnet på et forældet beregningsgrundlag. I 2021 vedtog Folketinget nemlig en ny metode til vurdering af erhvervsejendomme. Den nye metode vil medføre højere vurderinger for de fleste. Men skatterne stiger alt andet lige ikke tilsvarende, da det umiddelbart ikke er intentionen, at kommunerne skal tjene flere skattekrone, selvom grundværdierne stiger.

Med de nye skatteregler fra 2024 sænkes grundskyldspromillerne derfor markant. Gennemsnitligt falder grundskyldspromillerne fra 27 til 7,4. Herudover indføres der samtidig en stigningsbegrænsning, der betyder, at en eventuel stigning i grundskylden indfases over flere år.



Den fremtidige grundskyld

I 2024 gælder det, at grundskylden ikke kan stige mere, end den ville efter de tidligere regler, hvilket medfører, at grundskylden derfor maksimalt kan stige med 2,8 % i forhold til det, foreningen betalte i 2023.

Fra 2025 træder en anden stigningsbegrænsning i kraft, der medfører, at grundskylden maksimalt kan stige med 4,75 % årligt, i forhold til den endelige grundskyld. Dette gælder indtil den fulde grundskyld betales. Bag denne noget tekniske beskrivelse gemmer der sig, at stigningsbegrænsningen beregnes af den nye endelige grundskyld, og stigningen fra 2024 til 2025 kan derfor rent faktisk godt være på mere end 4,75%, hvis man ser stigningen i forhold til grundskylden i 2023.

Stigningsbegrænsningen indføres, fordi grundskylden for mange vil stige trods de reducerede grundskyldspromiller, idet skatterne samlet set ikke skal stige. Det skyldes, at mange får

fastsat en væsentligt højere grundværdi med de nye vurderinger, og det forventes, at særligt visse boliger i etageejendomme i de større byer, samt visse bynære ejendomme med et stort jordareal skal betale en noget højere grundskyld fremadrettet.

Foreløbig vurdering og opkrævning

Grundskylden for 2024 og 2025 beregnes i første omgang på baggrund af en foreløbig vurdering for 2023. Den endelige 2023-vurdering udsendes nemlig først i 2025, hvorefter den endelige grundskyld genberegnes og efterreguleres, helt tilbage fra 2022.

De foreløbige vurderinger for 2023 er netop offentliggjort for alle landets erhvervsejendomme i en lang nærmest endeløs liste på vurderingsportalen.dk:

[Link til webside](#)

Men her er grundskyldsbeskatningen ikke angivet. Den opgøres og opkræves først, når selve opkrævningen udsendes fra Skat i den kommende tid. Fra og med 2024 overtager Skatteforvaltningen nemlig opkrævningen fra



kommunerne, og som en del af det nye skattesystem, vil andelsboligforeninger fremover blive opkrævet grundskyld i to årlige rater via Skattekontoen, der er Skatteforvaltningens opkrævningssystem. Opkrævningen sker altså ikke længere via kommunens ejendoms-skattebillet, men udsendes i stedet særskilt med digital post.

Så snart vi modtager opkrævningen for den enkelte forening, via foreningens digitale postkasse, vil vi dele den med foreningens bestyrelse.

Ingen klagemulighed.....

.....i første omgang

Der kan ikke klages over de foreløbige vurderinger for 2023, men først over den endelige vurdering for 2023, der altså først modtages i 2025. Inden 2025 er der dog mulighed for at tjekke de data, som vurderingen bygger på.

Hvis der er fejl i de data, kan man give besked herom til Vurderingsstyrelsen.

Det korte af det lange

1. Så snart de nye vurderinger hhv. opkrævninger modtages, vil de blive delt med foreningens bestyrelse.
2. Der kan tidligst klages over vurdering såvel som opkrævning, når den endelige vurdering modtages i 2025.
3. Ejendomsskatten/grundskylden kan i 2024 alene stige med maksimalt 2,8 % i forhold til niveauet i 2023.
4. For nogle foreninger kan der være tale om endog meget store stigninger (som indføres over de kommende mange år), mens andre vil opleve et øjeblikkeligt fald i den årlige opkrævning.



Den nye grundværdi som andelsværdi?

Flere foreninger vil komme til at opleve det paradoks, at den nye offentlige vurdering af grundværdien er højere end både den gamle offentlige vurdering af ejendomsværdien og foreningens eventuelle valuarvurdering. Når det opleves, kan man få den idé, om den nye grundværdi kan bruges som grundlag for andelsværdiberegningen i andelsboligforeningen. Det kan den ikke, for det er ikke den offentlige vurdering af grunden, men derimod den offentlige vurdering af ejendomsværdien, som jf. andelsboligloven kan anvendes til at beregne foreningens andelsværdier med. Begge vurderinger har tidligere været en del af den samlede offentlige vurdering.

Der er ikke udarbejdet nye offentlige ejendomsvurderinger af ejendomsværdien for andelsboligforeninger siden 2012, fordi styrelsen fandt vurderings-systemet fejlfuld. I 2013 blev den of-

fentlige ejendomsvurdering derfor fastfrosset, med forventninger om, at den offentlige vurdering ville genindføres senere. Men i februar 2021 udmeldte Vurderingsstyrelsen, at de ikke ville udarbejde flere offentlige vurderinger af ejendomsværdierne.

I 2022 blev der fremsat forslag om en ny lov, der skulle erstatte de offentlige vurderinger af ejendomsværdien, men forslaget bortfaldt som følge af folketingsvalget.

I februar 2023 blev det meddelt, at den nye regering ville genfremsætte lovforslaget. Dette skete imidlertid ikke, og i regeringens lovkatalog for 2023-2024, som blev udgivet i oktober, stod der intet om det aktuelle lovforslag. Det er derfor fortsat usikkert, om der kommer til at ske ændringer på området, og hvis der gør, da hvilke ændringer der kan være tale om.