

Hvad er op og ned i de nye ejendomsvurderinger?

Som boligejer har du netop fået offentliggjort din foreløbige vurdering, som du skal betale boligskat af i 2024. Du kan se din foreløbige vurdering på Vurderingsportalen, og hvad du præcist skal betale i boligskat, når du får din forskudsopgørelse i november.



De foreløbige vurderinger har medført en heftig debat i medierne, der fortæller om store stigninger hos visse boligejere. Det efterlader mange boligejere i tvivl om, hvad deres foreløbige vurdering egentlig betyder.

Står du i en situation, hvor du har svært ved at gennemskue de foreløbige vurderinger, eller er du i tvivl om, hvad de betyder for dig, så står vi hos NJORD Law Firm klar til at rådgive og hjælpe dig. Nedenfor giver vi dig et overblik over de vigtigste elementer af de foreløbige vurderinger.

Hvad er den foreløbige vurdering?

Den 1. januar 2024 træder der helt nye boligskatteregler i kraft, der grundet forsinkelserne med udsendelsen af de nye ejendomsvurderinger mangler et beregningsgrundlag. De foreløbige vurderinger er således en nødløsning for at sikre, at boligejere har et grundlag at beregne boligskatter ud fra.

Vurderingsstyrelsen har meldt ud, at de foreløbige ejendomsvurderinger indebærer en mindre fejlmargen og som udgangspunkt ikke vil afvige væsentligt fra de endelige ejendomsvurderinger. Dog vil nogle boligejere opleve store forskelle mellem deres foreløbige og endelige vurdering. Ved de endelige vurderinger er det meningen, at disse forskelle skal fanges af en manuel kontrol, der ikke har været under de foreløbige vurderinger.

Hvad er dine klagemuligheder?

Det er ikke muligt at klage over de foreløbige vurderinger. Det betyder dog ikke, at du som boligejer ikke kan få rettet fejl i din foreløbige vurdering, hvis skattemyndighederne har foretaget en foreløbig vurdering på baggrund af forhold om din bolig, der ikke er korrekte, og som medfører en for høj foreløbig vurdering.

Husk, at hvis du har købt din ejendom før den 1. januar 2024, er du omfattet af en skatterabat, der betyder, at dine boligskatter – altså din ejendomsværdiskat og grundskyld – ikke vil stige med de nye vurderinger i hele din ejertid.

Hvis du sælger din ejendom inden 2025

En helt særlig problemstilling opstår for boligejere, der har fået en høj foreløbig vurdering og ønsker at sælge deres bolig, før den endelige vurdering er kommet. I sådanne tilfælde er det muligt for sælgeren at kontakte Vurderingsstyrelsen og få rettet den foreløbige vurdering, så den er svarende til den forventede overdragelsessum som vurderet af pågældende ejendomsmægler.

Ligeledes har køber mulighed for at kontakte Skatteforvaltningen og få ændret vurderingen, hvis den endelig salgspris afviger fra ejendomsmæglerens vurdering. I begge tilfælde kan den foreløbige vurdering dog kun ændres, hvis den forventede eller aftalte overdragelsessum efter tilbageregning afviger med mere end 20 procent fra den foreløbige vurdering.

Hvornår kommer din endelige vurdering?

De endelige vurderinger forventes at blive udsendt i første halvår af 2025. De vil med tilbagevirkende kraft træde i stedet for de foreløbige vurderinger i beregningen af boligskatte for 2024. Det betyder, at der vil ske en genberegning og efterregulering af boligskatte.

Overstiger din foreløbige vurdering den endelige vurdering, vil du have penge til gode. Omvendt vil du potentielt have en restskat, hvis den foreløbige vurdering er lavere end den endelige vurdering, og du overtog din ejendom efter den 1. januar 2024.

Før du får din endelige vurdering, vil skattemyndighederne sende dig et forslag til den endelige vurdering, som du vil have mulighed for at kommentere på for at sikre dig, at din endelige vurdering er taget med udgangspunkt i de faktiske forhold for netop din bolig. I det omfang den endelige vurdering – uanset dine kommentarer – fortsat er forkert, vil du kunne klage over den til et uafhængig klagenævn.

Er du i tvivl om, hvad de foreløbige ejendomsvurderinger betyder for dig, eller overvejer du at sælge din ejendom i mellemprioriteten frem til din endelige vurdering, er du velkommen til at kontakte NJORD Law Firm.



KASPAR BASTIAN
ADVOKAT (H), PARTNER

(+45) 77 40 10 19
KAB@NJORDLAW.COM