



Januar 2023

Ejendomsejerne beskattes af foreløbige vurderinger i 2024 og 2025

Omlægningen til de nye boligskatte regler 1. januar 2024 sker på foreløbige 2022-vurderinger for ejerboliger og foreløbige 2023-vurderinger for erhverv og øvrige ejendomme. Det skyldes, at de endelige ejendomsvurderinger for 2022 og 2023 ikke vil være klar inden 2024.

For boligejerne vil de foreløbige 2022-vurderinger indgå på forskudsopgørelsen for 2024, som er klar i november 2023. For ejerne af erhvervsejendomme og øvrige ejendomme vil de foreløbige 2023-vurderinger indgå på Skattekontoen for 2024.

De foreløbige vurderinger afviger ikke væsentligt fra den endelige vurdering

De foreløbige vurderinger udarbejdes ligesom de endelige vurderinger via modelberegninger, der tager udgangspunkt i historiske handelsværdier, og som samtidig tager højde for den specifikke ejendoms karakteristika. For langt de fleste ejendomme vil den foreløbige vurdering derfor ikke afvige væsentligt fra den endelige vurdering, som udsendes efterfølgende.

Fastlæggelsen af de foreløbige vurderinger adskiller sig fra de endelige vurderinger ved at være automatiseret og uden generelle manuelle processer, hvor sagsbehandlere i Vurderingsstyrelsen fx manuelt håndterer ejendomme, som er meget atypiske. Af samme årsag vil det ikke være muligt for ejendomsejerne at gøre indsigelse over de data, der ligger til grund for deres foreløbige vurdering (deklarationsprocessen), som det ellers er tilfældet ved de endelige vurderinger, ligesom der heller ikke kan klages over den foreløbige vurdering.

Der vil dog være tilfælde, hvor de foreløbige vurderinger vil kunne ændres. Det vil fx være tilfældet, hvis ejendomsejeren i forbindelse med et forestående salg af ejendommen kontakter, at den foreløbige vurdering ikke er retvisende.

Når ejendomsejerne efterfølgende modtager deres endelige 2022-vurdering (ejerbolig) eller 2023-vurdering (erhverv og øvrige ejendomme), vil de både kunne gøre indsigelse over data og klage over vurderingen.

Ejendomsskatterne efterreguleres, når de endelige vurderinger er udsendt

Når ejendomsejerne har modtaget deres endelige 2022- og 2023-vurdering, vil deres ejendomsskatter automatisk blive efterreguleret. Nogle boligejere vil få reguleret deres skattelettelse eller skatterabat, hvis deres foreløbige vurdering har været enten højere eller lavere end den endelige vurdering. Forskellen mellem ejendomsskatter beregnet på den foreløbige og den endelige vurdering vil også blive afregnet – præcis ligesom når der er forskel i indkomstskatten på henholdsvis forskuds- og årsopgørelsen.



Særordninger

Ved salg af ejendomme

Hvis en foreløbig vurdering af en ejendom er for høj, vil det midlertidigt indebære for høje ejendomsskatter, og det kan besværliggøre salg af ejendommen. Derfor vil sælgeren kunne få rettet den foreløbige vurdering, så det i stedet er ejendomsmæglerens vurdering af ejendommen, der anvendes som foreløbigt beskatningsgrundlag. Hvis den endelige salgspris afviger fra ejendomsmæglerens vurdering, vil køberen også kunne få rettet den foreløbige vurdering til at være salgsprisen.

Ved omvurdering af ejendomme

De foreløbige vurderinger tager ikke højde for ejendomme, der har ændret sig så meget, at de skal omvurderes pr. 1. januar 2024 eller 1. januar 2025. Derfor vil ejere af sådanne ejendomme med væsentlige ændringer frit kunne ændre deres foreløbige vurdering.

Ved kategorisering af landbrugsejendomme

I 2023 vil der komme afklaring om ejendommens kategorisering efter det nye vurderingssystem. Blandt andet vil en række ejendomme efter det nye vurderingssystem gå fra at være landbrugsejendom til ejerbolig eller omvendt. Ejere af disse ejendomme får mulighed for at klage over kategoriseringen af deres ejendom, før den indgår i den foreløbige vurdering. Ejere vil også kunne til- eller fravælge den overgangsordning, som giver dem mulighed for at fastholde kategorien som ejerbolig eller landbrugsejendom, indtil der sker ejerskifte. Det skyldes, at der er stor forskel på, hvordan ejerboliger og landbrugsejendomme beskattes.