



SJELDANI nyhedsbrev

SJELDANI Boligadministration ApS - P. Knudsens Gade 1 - 2450 København SV - 3324 2111 - info@sjeldani.dk - www.sjeldani.dk

Januar 2024

Nye vurderinger i andelsboligforeninger til beregning af grundskyld

Mange andelsboligforeninger er blevet overrasket over de udsendte vurderinger af grundværdier fra vurderingsstyrelsen, der skal danne grundlag for betaling af grundskyld. I 2024 er der kommet nye regler for ejendomsskat og det betyder blandt andet, at skatteforvaltningen overtager opkrævningen af grundskyld og eventuel dækningsafgift fra kommunen. Af den nye beregning af grundværdien anvendes et forsigtighedsprincip på 20% af den foreløbige beregning af grundværdien, som bliver beskatningsgrundlaget.



Det er især i foreninger beliggende i Københavns og Frederiksberg kommuner som har fået en grundværdi, som langt overstiger deres i forvejen indhentede valuarvurdering af "hele" ejendommen. Det virker i sagens natur helt forkert. Samtidig betyder dette, at mange foreninger vil opleve, at den nye grundværdi vil medføre en markant højere ejendomsskat når denne er fuldt indfaset.

I forbindelse med stigningen er der vedtaget en overgangsordning, hvor stigningen maksimalt må udgøre 2,8% i forhold til skattebetalingen i 2023. Der gælder tillige en stigningsbegrænsning fra 2025 og frem på 4,75% årligt indtil fuld indfasning, dog således denne beregnes af den nye grundværdi (og derfor godt kan repræsentere nogle ganske pæne årlige stigninger).

Det er vigtigt at slå fast, at vurderingerne IKKE er en erstatning for de aktuelle offentlige ejendomsvurderinger, og at de dermed IKKE kan anvendes til brug for beregning af andelsværdier efter andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2 litra C.

I relation til andelskroneberegninger er der dermed ikke sket ændringer, og de foreninger der anvender en valuarvurdering vil fortsat skulle indhente en ny valuarvurdering.

Hvis foreningens bestyrelse skønner, at vurderingen ikke stemmer overens med grundens egentlige værdi, kan foreningen overveje at klage.

I den forbindelse er det vigtigt at vide, at vurderingen er foreløbig og der principielt først kan klages i 2025 når den endelige vurdering foreligger. Dog har vi fra dagspressen erfaret, at Vurderingsstyrelsen har åbnet for, at rette åbenbare fejl, selvom dette ikke fremgår af lovgivningen.

Det er foreningen eller ejendommens ejer, der i forbindelse med klagen skal sandsynliggøre, at vurderingen ikke er retvisende inden for et spænd på +/- 20% af grundens værdi.

Offentlig vurdering og andelskrone beregning

Den offentlige vurdering (fra 2012) kan fortsat benyttes til beregning af andelskronen, men ikke til værdiansættelse af ejendommen i balancen.

I regnskabsvejledningen for andelsboligforeninger af januar 2023 gøres der opmærksom på, at det ikke er muligt at anvende den offentlige ejendomsvurdering som udtryk for dagsværdi.

Det betyder, at benytter din forening i dag den offentlige vurdering, skal din forening have ejendommen vurderet til dagsværdi, og der skal udarbejdet et notat på dagsværdien (valuarvurdering) for ejendommen til brug for udarbejdelse af foreningens årsrapport.

