

Nye ejendomsvurderinger

Hvad bør I reagere på som ejer af en erhvervs- eller udlejningsejendom?

HaugaardBraad
Advokatpartnerselskab
CVR 32 77 36 80
Skibbrogade 3, 3.
9000 Aalborg
(+45) 98 77 50 30
haugaardbraad.dk

De nye ejendomsvurderinger for erhvervsejendomme er nu begyndt at blive udsendt efter flere års forsinkelser – og for mange ejendomsjere kan de få direkte betydning for både ejendommens driftsøkonomi, værdi og likviditet.

Særligt i lyset af efterreguleringer, usikkerhed om fremtidige skatter og begrænsede muligheder for efterfølgende korrektioner er det afgørende at forholde sig aktivt til vurderingen, når den modtages.

I dette nyhedsbrev giver vi et overblik over status på udsendelsen af de nye ejendomsvurderinger, gennemgår de væsentligste elementer i vurderingsmetoden og fremhæver de forhold, som efter vores erfaring bør give anledning til en nærmere gennemgang – herunder hvornår en vurdering kan være skæv, mulighederne for indsigelse og klage, de økonomiske konsekvenser af efterreguleringer, lejeretlige forhold og beskatning af fællesarealer i grundejerforeninger.

Status på de endelige 2021-vurderinger

Vurderingsstyrelsen har ved indgangen til 2026 påbegyndt udsendelsen af de første endelige ejendomsvurderinger for erhvervsejendomme pr. 1. marts 2021, og udsendelsen sker løbende i etaper på tværs af ejendomstyper.

Der skal i alt udsendes vurderinger til ca. 500.000 erhvervsejendomme og øvrige ejendomme, men pr. april 2026 er der alene udsendt deklarerationer til ca. 1.300 ejendomme og endelige vurderinger til ca. 740 ejendomme.

Det betyder, at langt hovedparten af ejendomsjere fortsat afventer deres vurdering, hvilket skaber betydelig usikkerhed om det fremtidige beskatningsgrundlag og de økonomiske konsekvenser, herunder budgettering af fremtidige ejendomsskatter og likviditetsbehov.

De endelige vurderinger udgør det første egentlige resultat af det nye vurderingssystem for erhvervsejendomme. Indtil nu har beskatningen været baseret på foreløbige og historiske vurderinger, men med de nye vurderinger sker der en automatisk efterregulering af ejendomsskatterne for 2022 og 2023.

Den nye vurderingsmetode – et markant paradigmeskifte

For erhvervsejendomme er vurderingssystemet grundlæggende ændret.

Hvor vurderingen tidligere tog udgangspunkt i en samlet ejendomsværdi, fastsættes der nu som udgangspunkt alene en grundværdi, som danner grundlag for beskatningen.

Grundværdien fastsættes ved en modelbaseret beregning, hvor myndighederne tager udgangspunkt i, hvad grunden hypotetisk ville være værd, hvis den blev anvendt til ejerboligformål. Denne værdi justeres herefter under hensyntagen til ejendommens faktiske anvendelse, plangrundlag og udnyttelsesmuligheder.

Metoden indebærer, at vurderingen i høj grad afspejler ejendommens potentiale frem for dens aktuelle anvendelse, og samtidig er der tale om et teknisk beskatningsgrundlag snarere end en klassisk markedsværdi.

I praksis betyder dette, at mange erhvervsejendomme oplever væsentlige ændringer i deres vurderingsniveau – ofte opadgående – uden at dette nødvendigvis afspejler en tilsvarende udvikling i handelsværdien.

Dette kan have direkte betydning for ejendommens afkast, finansiering og værdiansættelse i investeringssammenhænge.

Hvornår bør vurderingen give anledning til en nærmere gennemgang?

Den modelbaserede tilgang øger risikoen for, at vurderingen ikke i tilstrækkelig grad afspejler de konkrete forhold for den enkelte ejendom.

Efter vores erfaring er der særligt grund til at være opmærksom i situationer, hvor:

- **datagrundlaget** (herunder BBR-oplysninger, arealer og anvendelse) ikke er retvisende
- **ejendommen er kategoriseret forkert** (fx i forhold til anvendelse eller type)
- **vurderingen bygger på en urealistisk forudsætning** om udnyttelse efter plangrundlaget
- **referencegrundlaget eller de anvendte sammenligninger ikke er repræsentative**

Det er samtidig vigtigt at understrege, at vurderingen ikke nødvendigvis er forkert, blot fordi den afviger fra en markedsværdi. Netop fordi der er tale om en beregnet modelværdi, kræver en eventuel indsigelse eller klage en mere teknisk og datadrevet tilgang.

“En manglende reaktion i deklarationsfasen kan gøre det væsentligt vanskeligere at opnå en ændring efterfølgende.”

Veronica Kringelholt Vinter
Erhvervsjuridisk fuldmægtig, HaugaardBraad

Deklaration og klage – to forskellige muligheder for at reagere

Processen omkring de nye vurderinger indebærer to centrale faser, som det er afgørende at skelne imellem.

Inden den endelige vurdering modtages, udsendes en såkaldt deklARATION, som indeholder de oplysninger, myndighederne agter at lægge til grund. Her har ejeren mulighed for at gøre indsigelser inden for 4 uger, hvis der er fejl i datagrundlaget.

Denne fase er i praksis den mest effektive mulighed for at påvirke vurderingen, da myndighederne her tager stilling til faktiske oplysninger og forudsætninger, herunder BBR-oplysninger, ejendomskategori osv.

Når den endelige vurdering er modtaget, kan der indgives klage med en frist på 90 dage. Det er imidlertid væsentligt at være opmærksom på, at klagemuligheden er mere begrænset. En ændring forudsætter som udgangspunkt, at vurderingen afviger med mere end 20 % af den samlede ejendomsvurdering eller grundværdi. Dette indebærer, at selv fejl i vurderingen ikke nødvendigvis kan føre til en ændring, hvis de ikke har tilstrækkelig økonomisk betydning.

Det betyder i praksis, at en manglende reaktion i deklarationsfasen kan gøre det væsentligt vanskeligere at opnå en ændring efterfølgende. I visse tilfælde kan det medføre, at fejl i datagrundlaget reelt ikke kan korrigeres efterfølgende.

Efterregulering af ejendomsskatter – betydning og hæftelse

De nye ejendomsvurderinger medfører, at ejendomsskatter for tidligere år reguleres, når den endelige vurdering foreligger.

2021-vurderingen danner grundlag for beskatningen i 2022 og 2023, og disse år efterreguleres derfor, når vurderingen udsendes.

Efterreguleringen kan indebære både tilbagebetaling og efteropkrævning, afhængigt af om den endelige vurdering er lavere eller højere end det hidtidige beskatningsgrundlag. I praksis vil mange ejendomsjere dog opleve efteropkrævninger.

Det er samtidig væsentligt at være opmærksom på hæftelsen. Udgangspunktet er, at efteropkrævninger vedrørende 2022 og 2023 opkræves hos den nuværende ejer af ejendommen – uanset at reguleringen vedrører tidligere perioder.

For skatteår fra 2024 og frem gælder derimod som udgangspunkt, at ejendomsskatter opkræves hos den ejer, der var ejer af ejendommen på tidspunktet for beskatningen.

Dette kan have betydning ved køb og salg af ejendomme og bør håndteres kontraktuelt, herunder i relation til reguleringsmekanismer og garantier i købsaftaler. Har ejendommen været handlet i perioden, bør den konkrete købsaftale derfor gennemgås med henblik på at afklare, hvordan efterreguleringer håndteres mellem parterne.

Efteropkrævninger kan desuden medføre likviditetsmæssige udfordringer, særligt hvis flere års ejendomsskatter opkræves samlet.

Lejekontrakter og viderefakturering af ejendomsskatter

For udlejningsejendomme rejser de nye vurderinger en række praktiske spørgsmål om viderefakturering af ejendomsskatter til lejere.

Ved erhvervsudlejning afhænger dette i vidt omfang af lejekontraktens udformning. Der skal navnlig skelnes mellem:

- lejekontrakter, hvor ejendomsskatter opkræves ud over lejen, og hvor udlejer som udgangspunkt kan videreføre stigninger til lejer, og
- lejekontrakter, hvor ejendomsskatter er indeholdt i lejen, og hvor udlejer som udgangspunkt selv bærer risikoen for stigninger.

Det bør samtidig vurderes, om kontrakten giver hjemmel til at videreføre efterreguleringer med tilbagevirkende kraft, hvilket ikke nødvendigvis er tilfældet.

Ved boligudlejning er mulighederne for viderefakturering mere begrænsede, hvilket kan indebære, at ejeren i højere grad selv må bære de økonomiske konsekvenser. Ejendomsskatter og afgifter kan ikke opkræves særskilt hos lejer, men indgår som en del af huslejen. Stigninger i disse kan imidlertid danne grundlag for en lejeforhøjelse efter lejelovens regler, forudsat at de gældende krav til varsling, frister og formalia er opfyldt.

Muligheden for at gennemføre regulering – herunder med tilbagevirkende kraft – er samtidig underlagt nærmere betingelser, hvilket indebærer, at udlejer i visse tilfælde helt eller delvist kan være afskåret fra at videreføre stigninger til lejer.



Indfasning af grundskyld og dækningsbidrag

For både erhvervs- og boligudlejning er det centralt at forstå, hvordan stigninger i ejendomsskatter faktisk slår igennem over tid. Det har nemlig direkte betydning for, hvornår og i hvilket omfang en udlejer kan videreføre øgede ejendomsskatter til lejere.

Grundskyld beregnes på baggrund af ejendommens grundværdi. Ved beregningen anvendes som udgangspunkt 80 % af grundværdien som beskatningsgrundlag, hvorefter dette beløb multipliceres med den kommunale grundskyldspromille. Herved fremkommer den såkaldte fuldt beregnede grundskyld.

Den fuldt beregnede grundskyld er imidlertid ikke nødvendigvis det beløb, der faktisk skal betales. Efter de gældende regler gælder der nemlig en stigningsbegrænsning, som har til formål at forhindre pludselige og markante stigninger i ejendomsskatten fra ét år til det næste.

“De økonomiske konsekvenser af de nye ejendomsvurderinger slår i mange tilfælde først fuldt igennem over en længere årrække.”

Katrine Dons Kvottrup

Partner og advokat (L), HaugaardBraad

Systemet fungerer derfor i praksis sådan, at man først beregner den fulde grundskyld på baggrund af den nye ejendomsvurdering. Herefter vurderes det, hvor meget grundskylden maksimalt må stige i forhold til året før.

Fra 2025 kan grundskylden som udgangspunkt højst stige med 4,75 % årligt af den fuldt beregnede grundskyld. Hvis den nye, fuldt beregnede grundskyld overstiger dette niveau, udskydes en del af stigningen til de efterfølgende år. Den resterende stigning indfases dermed gradvist over en længere periode.

Konsekvensen er, at større stigninger i ejendomsvurderingen ofte ikke slår fuldt igennem med det samme. Hvis forskellen mellem den tidligere og den nye grundskyld er begrænset, vil den fulde grundskyld typisk blive nået relativt hurtigt. Er forskellen derimod væsentlig, kan indfasningen strække sig over mange år.

Når den fulde grundskyld er nået, ophører stigningsbegrænsningen. Hvis grundskylden senere stiger igen – eksempelvis som følge af en ny ejendomsvurdering – vil reglerne om stigningsbegrænsning imidlertid blive aktiveret på ny.

For erhvervsejendomme skal det samtidig bemærkes, at der også kan opkræves dækningsafgift. Også denne indfases gradvist. For dækningsafgift gælder dog en højere stigningsbegrænsning, idet afgiften som udgangspunkt maksimalt kan stige med 10 % årligt af den fuldt beregnede dækningsafgift. Dækningsafgiften vil derfor typisk blive indfaset hurtigere end grundskylden.

Samlet betyder reglerne, at de økonomiske konsekvenser af de nye ejendomsvurderinger i mange tilfælde først slår fuldt igennem over en længere årrække. Dette kan samtidig skabe en tidsmæssig forskydning mellem tidspunktet for skattebetalingen og mulighederne for at videreføre stigningerne til lejere.

De nye regler giver derfor anledning til at gennemgå eksisterende lejekontrakter med henblik på at vurdere risikoen for øgede omkostninger og mulighederne for regulering af lejen.

Grundskyld på fællesarealer – nye regler for grundejerforeninger

En væsentlig – og i praksis ofte undervurderet – konsekvens af det nye vurderingssystem vedrører beskatningen af fællesarealer ejet af grundejerforeninger.

Fællesarealer omfatter typisk ubebyggede arealer, som ejes af foreningen og anvendes til fælles formål, herunder grønne områder, stier, parkeringsarealer, regnvandsbassiner og lignende. Det afgørende er, at arealet er ejet af foreningen. Hvis arealet derimod fortsat ejes af kommunen, vil det som udgangspunkt ikke blive beskattet hos grundejerforeningen.

Efter de nye regler anses fællesarealer som selvstændige ejendomme og kategoriseres som udgangspunkt som ubebyggede erhvervsgrunde til rekreative formål. De skal derfor fremover vurderes og beskattes, uanset at de ofte ikke har selvstændig handelsværdi.

Den centrale ændring er, at fællesarealer ikke længere kan ansættes til 0 kr. I stedet fastsættes en grundværdi, som typisk beregnes som ca. 1/10 af kvadratmeterprisen for sammenlignelige boliggrunde i området.

“Det er vores klare anbefaling, at ejendomsejere foretager en rettidig og kvalificeret gennemgang af både deklaration og endelig vurdering.”

Katrine Dons Kvottrup
Partner og advokat (L), HaugaardBraad

Det er dog væsentligt at bemærke, at vejarealer, der er registreret som vej, som udgangspunkt fortsat værdiansættes til 0 kr. og dermed ikke udløser grundskyld. Dette kan i praksis få betydning for opgørelsen af det samlede beskatningsgrundlag, afhængigt af hvordan arealerne er registreret.

Beskatningen gælder fra 1. januar 2025, men i praksis vil mange grundejerforeninger først modtage deres vurdering i 2026 eller 2027. Det indebærer, at grundskyld for flere år kan blive opkrævet samlet, når vurderingen foreligger. Samtidig indfases beskatningen gradvist gennem et loft over årlige stigninger, hvilket betyder, at den fulde økonomiske effekt først vil slå igennem over en længere årrække.

For mange foreninger indebærer dette en ny og varig omkostning, som i praksis må bæres af medlemmerne via kontingenter.

De nye regler giver samtidig anledning til en række væsentlige problemstillinger. For det første ses der allerede tilfælde, hvor vurderingen ikke i tilstrækkelig grad afspejler de faktiske begrænsninger, der gælder for arealet. For det andet indebærer den standardiserede model, at værdiansættelsen i praksis kan blive afledt af boliggrundpriser i området, selv om sådanne sammenligninger ikke nødvendigvis er retvisende for fællesarealer.

Herudover kan der opstå mere praktiske udfordringer. Beskatningen påhviler grundejerforeningen som ejer, men bæres reelt af medlemmerne, hvilket kan give anledning til fordelingsmæssige spørgsmål. Samtidig vil mange foreninger først modtage deres vurdering flere år efter, at skattepligten er indtrådt, hvilket kan medføre efteropkrævninger og dermed likviditetsmæssige udfordringer.

Samlet set er der tale om et område, hvor selv relativt tekniske forhold – herunder registreringen af arealer som vej

eller fællesareal – kan få direkte økonomisk betydning for en bred kreds af ejere. Det understreger behovet for at forholde sig aktivt til både klassifikationen og værdiansættelsen af fællesarealet, når vurderingen modtages.

Allerede inden vurderingen foreligger, kan det samtidig være hensigtsmæssigt for grundejerforeninger at forberede sig på de kommende ændringer, herunder ved allerede nu at overveje, om der bør ske en gradvis opsparring i foreningen til dækning af fremtidige grundskyldsomkostninger.

Har I fået jeres ejendomsvurdering?

De nye ejendomsvurderinger for erhvervsjendomme markerer et systemskifte, som både metodisk og økonomisk kan få betydelige konsekvenser.

Erfaringerne viser allerede, at vurderingerne i mange tilfælde rejser spørgsmål om datagrundlag, metode og resultat. Samtidig er fristerne korte, og mulighederne for efterfølgende ændringer er begrænsede.

Det er derfor vores klare anbefaling, at ejendomsejere foretager en rettidig og kvalificeret gennemgang af både deklaration og endelig vurdering. Særligt i lyset af de økonomiske konsekvenser, efterreguleringer og den begrænsede adgang til ændringer kan en rettidig indsats være afgørende.

Vi bistår løbende klienter med gennemgang af vurderinger, vurdering af klagemuligheder samt håndtering af indsigelser og klagesager.

Såfremt I ønsker en konkret vurdering af jeres ejendom eller en drøftelse af mulighederne, er I meget velkomne til at kontakte os.

Kontakt



Katrine Dons Kvottrup
Partner og advokat (L)

kl@hblaw.dk
(+45) 40 80 16 53



Veronica Kringelholz Vinter
Erhvervsjuridisk fuldmægtig

vkv@hblaw.dk
(+45) 66 46 33 96



Nina Fredsøe Mølgaard
Advokatfuldmægtig

nm@hblaw.dk
(+45) 23 29 60 10