



**Ny lovgivning
vedr. beskatning
af fast ejendom**

Til bestyrelsen

Vi orienterede jer i nyhedsbrevet i oktober kort om de nye foreløbige ejendomsvurderinger. De blev udsendt på baggrund af ny lovgivning vedr. beskatning af fast ejendom, der er trådt i kraft. Disse regler har stor betydning for alle landets ejendomme og den ejendomsskat, der skal betales både fremadrettet men også bagudrettet.

Hvis I har indgået aftale med Newsec om håndtering/tømning af jeres eboks, vil I blive orienteret, når der kommer nye foreløbige vurderinger (har I ikke indgået aftale om dette og ønsker at Newsec skal håndtere dette, kan I med fordel kontakte Newsec).

Som følge af det nye ejendomssystem har vi indgået et samarbejde med advokatselskabet Kirk Larsen & Ascanius Advokatpartnerselskab (KLA), som har specialister ansat inden for området. I forbindelse med henvisningen og overlevering af materiale m.v., opkræver Newsec kr. 1.000 inkl. moms for vores assistance.

Advokatselskabet KLA kan tilbyde jer:

1. Gennemgang og vurdering af den *førstkommende* vurdering

Ejerboliger vil blive ordinært vurderet for første gang pr. 1. januar 2020, og vurderingen forventes udsendt i løbet af 2023/2024.

Erhvervsjendomme (herunder andelsboligforeninger) vil blive ordinært vurderet for første gang pr. 1. marts 2021, og vurderingen forventes udsendt i løbet af 2025.

Forud for den ordinære vurdering, vil man modtage et deklarationsbrev fra Vurderingsstyrelsen. Deklarationsbrevet indeholder de oplysninger, som vil blive lagt til grund for vurderingen samt den endelige vurdering.

KLA kan tilbyde en gennemgang af deklarationsbrevet, opgaven omfatter:

- Gennemgang af ejendommens faktiske forhold (faktisk opførelse og anvendelse) – herunder BBR-oplysninger.
- Gennemgang af ejendommens retlige forhold (mulig opførelse og anvendelse iht. plangrundlag og tingbøger, herunder bebyggelsesregulerende bestemmelser, servitutter, romertalsdeklarationer, bebyggelsesplaner m.v.).
- Sammenligningsejendommens relevans.
- Vurdering af ejendommens kategorisering og grad af nedskalering.

- Vurdering af evt. besvarelsesbehov, såfremt de faktiske oplysninger op-listet i deklarationsbrev ikke er korrekte eller sammenligningsejendomme ikke er relevante.
- Gennemgang og vurdering af ejendomsværdi og grundværdi.
- Vurdering af evt. klagemulighed.

KLA tilbyder at udføre dette arbejde til en fast pris på kr. 5.000 ekskl. moms (6.500 inkl. moms) pr. ejendom.

Hvis KLA ved sin gennemgang mener, der er grundlag for en indsigelse mod deklarationsbrevets oplysninger og/eller påklage af dette, vil I blive kontaktet af KLA, sådan at I kan drøfte jeres muligheder. Tiden KLA bruger på at identificere og undersøge eventuelle indsigelsesbehov og/eller klagemuligheder er omfattet af det faste beløb, mens evt. arbejde udført i forbindelse med en efterfølgende indsigelse eller klage faktureres efter nærmere honoraraftale.

2. Gennemgang og vurdering af den foreløbige vurdering for ejerboliger eller erhvervsjendomme (andelsboliger)

I september 2023 blev de foreløbige grund- og ejendomsværdier pr. 1. januar 2022 for ejerboliger offentliggjort. Det forventes, at der i december 2023 vil blive offentliggjort tilsvarende grundværdi for erhvervsjendomme pr. 1. januar 2023.

De foreløbige vurderinger er ansat på baggrund af modelberegninger og de nye vurderingsregler, og disse vil danne grundlag for den foreløbige skatteopkrævning i skatteårene 2024 og 2025.

Når de endelige ejendomsvurderinger udsendes, vil disse erstatte de foreløbige modelberegninger, og der vil ske genberegning af ejendomsskatterne. De endelige vurderinger forventes pt. udsendt i 2025 (ejerboliger) og 2026 (erhvervsjendomme).

Udgangspunktet er, at disse midlertidige grundlag **ikke** kan ændres, men det er dog muligt i visse tilfælde – f.eks. i salgssituationer mv. – at få ændret de midlertidige grundlag.

På baggrund af hvad vi indtil videre har set f.s.v.a. foreløbige grundlag på baggrund af modelberegninger, da er det vores vurdering, at flere af disse foreløbige grundlag vil være fejlbehæftede, og at der derfor i flere tilfælde vil kunne være mulighed for korrektion.

KLA kan tilbyde en gennemgang og vurdering af den foreløbige vurdering, der omfatter:

- Gennemgang af ejendommens faktiske forhold (faktisk opførelse og anvendelse) – herunder BRR-oplysninger.
- Gennemgang af ejendommens retlige forhold (mulig opførelse og anvendelse iht. plangrundlag og tingbøger, herunder bebyggelsesregulerende bestemmelser, servitutter, romertalsdeklarationer, bebyggelsesplaner m.v.).
- Vurdering af ejendommens kategorisering og grad af nedskalering.
- Sammenligning med omkringliggende ejendomme og områdepris.
- Vurdering af evt. klagemulighed.

KLA kan tilbyde at udføre dette arbejde til en fast pris på kr. kr. 3.750,00 inkl. moms (kr. 3.000 ekskl. moms) pr. ejendom.

Ønske om assistance?

Såfremt I ønsker KLAs assistance med en af de beskrevne opgaver, er I meget velkomne til at kontakte KLA. Newsec bistår gerne med viderelevering af evt. materiale til KLA, bemærk at der vil være et mindre gebyr til Newsec forbundet med denne opgave.