

Længt de fleste af landets boligejere venter fortsat på at få en ny og mere retvisende vurdering af deres ejendomme.

Vurderingsstyrelsen bøvler stadig med at få genereret de nye vurderinger i deres nye system, som skal danne grundlag for nye boligskatter fra 2024.

Men Skatteministeriet har lånt Berlingske sin regnemaskine til de fremtidige boligskatter, så du her kan få et bud på både den fremtidige samlede boligskat på en ejendom og dermed også den skatterabat, som eksisterende ejere ved overgangen til det nye system får.

Systemet er nemlig indrettet sådan, at eksisterende ejere kan beholde deres nuværende skattebetaling, så længe de ejer boligen.

En beregning kræver, at boligejeren finder en realistisk pris på sin ejendom for eksempel ved at finde prisniveauet i postnummeret på Boligsiden.dk samt ved at se priserne på handler på tilsvarende boliger i området for eksempel på OIS.dk.

Sammen med postnummeret og boligtypen genererer beregneren derefter et bud på den fremtidige skat. Men da den fremtidige boligskat fortsat består af en skat på grunden og en skat på hele ejendommen, vil den ikke ramme helt præcist, mener en boligekspert.

»Beregneren er bedre end ingenting, men den har sine oplagte begrænsninger,« siger Mybankers boligspecialist, Mikael Mogensen.

Han peger som eksempel på tre meget forskellige huse i samme kommune, som trods forskellighederne vil ende med samme resultat i beregneren.

Det ene er et mindre velholdt hus på en grund tæt på vandet med en ejendomsværdi på syv millioner kroner og en grundværdi på 4,5 millioner kroner. Det andet er et stort, nyere hus i en ny udstykning med en ejendomsværdi på syv millioner kroner og en grundværdi på to millioner kroner. Det tredje er et gammelt, mindre hus på en grund i centrum med en ejendomsværdi på syv millioner kroner og en grundværdi på fem millioner kroner.

»De vil i beregneren få samme resultat, men i virkeligheden vil der være stor forskel på deres ejendomsskat,« siger han.

Det skyldes, at regnemaskinen kun spørger efter kommune, ejendomstype og boligens værdi. Dermed får Skat ikke forskel i grundværdi med i deres beregning. Skat må derfor antage, at alle tre eksempler har samme grundværdi, hvilket de ikke har.

Vurderingsstyrelsen har givet sig selv et spænd på plus minus 20 procent af den præcise markedsværdi af en ejendom, og Mikael Mogensen har kortlagt henholdsvis ulemper og fordele ved henholdsvis høje og lave ejendomsvurderinger inden for det tilladte spænd - som altså er på 40 procent fra top til bund.

Spørgsmålet er, hvad den optimale nye ejendomsvurdering er for boligejeren. Og det afhænger af blandt andet boligejerens planer om at blive boende eller sælge i nær eller fjern fremtid.

#### Hvad er bedst?

»I gamle dage ville man som boligejer gerne have en så lav vurdering som muligt, da det gav de laveste boligskatter, ejendomsværdiskat (skat til staten af ejendomsværdien, red.) og ejendomsskat (skat til kommunen af grundværdien, red.). Med de nye vurderinger og den nye beskatning er det ikke så entydigt, om det er godt at få en høj eller lav vurdering,« siger Mikael Mogensen.

Nøglen til at forstå det er, at hvis den nye vurdering og de nye skattesatser betyder højere boligskatter, så får boligejeren en rabat på forskellen mellem det, man skal betale i skat efter nye regler, og det man betaler i skat i dag. Og rabatten fastsættes i kroner en gang for alle og gives til ejeren frem til et eventuelt salg af ejendommen. Fremtidige ændringer i skat-



# Skal du satse på en høj eller lav ejendomsvurdering til ny boligskat?

Af Povl Dengsøe [pode@berlingske.dk](mailto:pode@berlingske.dk)



De nye boligskatter er på vej og skal efter planen betales fra januar 2024. I en ny beregner kan du få en omtrentlig fremtidig boligskat for huse og ejerlejligheder – og dermed også den skatterabat, som ejerne af boligerne får ved overgangen til det nye system. Ekspert kommer med bud på fordele og ulemper ved henholdsvis høje og lave vurderinger.





Formand for Emdrup Grundejerforening Lennart Frandsen har det seneste årti fulgt nøje med i de mange skandaler om boligskatter og ejendomsvurderinger. Han har selv undersøgt faktorerne til det nye system for ejendomsvurderinger, og han har store forhåbninger til det. Foto: Linda Kastrup

ten på grund af ændringer i vurderingen eller skattesatserne skal boligejeren betale.

Hvis den nye vurdering og de nye skattesatser betyder, at ens boligskatter falder, falder boligejerens ejendomsskatter, og der er naturligt nok ikke nogen rabat.

#### Fordele og ulemper

Hvis man ud fra den nye vurdering står til at få lavere boligskatter, vil boligejeren ifølge Mikael Mogensen stadig være interesseret i en så lav vurdering som mulig. Jo lavere vurdering, jo lavere skat.

»Vurderingen har ikke betydning for andet - eksempelvis hvor meget man kan belåne huset. Så en lavere vurdering er ren gevinst i den situation,« påpeger Mikael Mogensen.

Hvis den nye vurdering modsat udløser højere boligskatter, så vil det være i boligejerens interesse at få en så høj vurdering som mulig. Jo højere vurdering, jo større er den rabat, ejeren får ved indførelsen af de nye skatter. Og det vil være en fordel i fremtiden.

Et eksempel til at illustrere det kan være en stigning i boligskatterne på 20.000 kroner, når de nye skatter indføres 1. januar 2024. Det giver en kontant rabat til boligejeren på 20.000 kroner om året i den tid, ejeren beholder sin ejendom. Og da boligejeren selv skal betale eventuelle fremtidige stigninger i boligskatterne, er den store rabat en fordel, fordi den høje vurdering mindsker risikoen for store stigninger i de kommende vurderinger.

Hvis der er planer om at sælge ejendommen klar i skuffen, så er situationen en anden.

»En bekymring ved at have en høj vurdering kan være, at ejendommens ejerudgifter ser høje ud ved et senere salg, fordi den næste ejer af ejendommen skal betale de nye højere skatter og får ikke nogen rabat,« siger Mikael Mogensen.

Men under alle omstændigheder bør vurderingerne gradvist blive mere og mere præcise. Som udgangspunkt vil maskineriet ifølge Vurderingsstyrelsen kun have en træfsikkerhed på 70 procent for huse og højere for lejligheder, før den efterfølgende bearbejdning af ejendomsvurderingerne går i gang.

For eksempel indgår der i de nye ejendomsvurderinger såkaldte referenceejendomme, der er realiserede handelspriser på sammenlignelige ejendomme i nærheden.

»Det er derfor oplagt, at hvis en given ejendom handles, vil den næste vurdering af samme ejendom afspejle prisen, ejendommen handles til. Altså at en for høj vurdering med tiden vil blive tilrettet,« siger Mikael Mogensen.

#### Ekspertens tommelfingerregler

Han sammenfatter retningslinjerne sådan, at det er en fordel med en lav vurdering, hvis boligskatterne står til at falde. Modsat er det en fordel med en høj vurdering, hvis skatterne står til at stige.

Kun hvis ejeren pønser på at sælge sin ejendom kort tid efter 1. januar 2024, vil det være en fordel med en for lav vurdering - også selv om skatterne står til at stige - da det giver de laveste ejerudgifter på salgsopstillingen ved salg.

Endelig påpeger Mikael Mogensen, at det kan være en idé at sælge en ejendom, hvis boligskat står til at stige, inden de nye skatter træder i kraft 1. januar 2024. Så får den nye ejer nemlig rabatten svarende til stigningen i skatterne.

# Lennart sparer tusindvis af kroner med ny skat i 2024



Af Kasper Schøler Fast kasf@berlingske.dk

**Lennart Frandsen fra Emdrup står til en besparelse på næsten 10.000 kroner, når de nye ejendomsvurderinger træder i kraft i 2024. Han er umiddelbart positivt stemt over for det nye system efter et årti med uvished og kaos.**

**M**an kan godt kalde Lennart Frandsen en erfarne boligejer. I knap 50 år har han boet i et parcelhus i Emdrup ved København.

Og de seneste 33 år har han været formand for Emdrup Grundejerforening.

Men det er langtfra alt omkring boligområdet, der er lige så stabilt som Lennart Frandsen.

Inden for det seneste årti er hele skattesystemet omkring boliger taget op til revision efter flere skandalesager om ejendomsvurderinger og skæve boligskatter.

Snart ser et af de vigtigste tiltag dog ud til at falde på plads.

I 2024 får de danske boligejere nye skatteregler, der vil ændre udgifterne til ejendomsskat og grundskyld.

Den store reform af boligskatterne er noget, grundejerformanden ser frem til efter mange års uvished.

»Det er meget problematisk, at det har taget så lang tid. Det er selvfølgelig et kæmpe arbejde, men det er ikke det samme, som at det ikke burde være lavet for længst,« siger han.

Det er dog allerede nu muligt at få et praj om, hvordan udviklingen vil se ud i praksis. En ny beregner, der baserer sig på Skatteministeriets udregninger, kan nu fortælle med få informationer om boligen, hvad den forventede boligskat bliver, når de nye regler slår igennem.

Lennart Frandsen er gået med til at prøve beregneren og fortælle om, hvordan hans boligskat kommer til at se ud.

»Det ville være rart at have mere klarhed over det,« siger han.

#### Skandale indledte omlægning

Fortællingen om ændringerne af boligskatterne begyndte allerede i august 2013.

Her udsendte Rigsrevisionen en beretning, der viste, at Skat i høj grad havde vurderet boliger forkert.

Det resulterede i en årrække med skæve boligskatter, og det blev derfor besluttet, at Skat skulle lave et nyt system til ejendomsvurderingerne, og at boligskatterne skulle ændres.

»Jeg har gået med en dyb skepsis over for hele sagen. Men nu tyder det på, at der snart kommer mere styr på det,« siger Lennart Frandsen.

Som mangeårig formand i den lokale grundejerforening, der tæller omkring 700 medlemmer, har han selv oplevet, hvordan problemerne har set ud med det gamle system.

»Det har været meget utilfredsstillende med vurderingerne af grundene herude. Det har vi også klaget over. De parametre, der tidligere har været brugt, har ikke fungeret i vores område,« siger han.

Lennart Frandsen er pensioneret jurist og har selv kigget på det nye system i dybden. Det har givet ham mere tiltro til, at der snart er tale om et vendepunkt.

»Der blev jeg positivt overrasket, fordi det faktisk ser ud til at medtage nogle vigtige faktorer. Så jeg håber, at den nye omlægning vil give bedre styr på det,« siger grundejerformanden.

#### Tusindvis af kroner i besparelse

Siden skatteomlægningen blev meldt ud, har de danske boligejere haft stor uvished omkring, hvordan deres skatteudgifter vil se ud med de nye satser og regler

»Det er ikke noget, man tænker på i det daglige. Men det er selvfølgelig rigtig ærgerligt især for folk, der skal købe og sælge, mens de ikke ved, hvad de forskellige skatter og afgifter er,« siger Lennart Frandsen.

Men nu er muligheden altså kommet ved hjælp af den nye beregner.

Det er kun tre oplysninger, der skal bruges, før man kan få et resultat, og det er kommune, ejendomsstype og boligens værdi.

Fordi de nye ejendomsvurderinger for manges vedkommende ikke er kommet endnu, oplyser ministeriet, at man skal tage udgangspunkt i den værdi, man forventer at kunne sælge boligen for.

Siden Lennart Frandsen købte sit hus i 1975 for 595.000 kroner, er der sket lidt. Han har holdt skarpt øje med de solgte huse i nabolaget og vurderer i dag, at hans parcelhus kan sælges for omkring 8.500.000 kroner.

Ifølge Skatteministeriets nye beregner vil Lennart Frandsen og lignende boligejere kunne se frem til at spare 9.400 kroner på boligskatten i 2024.

»Det er meget godt, og jeg tror, at der er mange, hvor de nye skattesatser vil betyde meget,« siger han.

På trods af, at besparelsen inden for få år ser ud til at tilfalde Lennart Frandsen, mener han, at det har taget for lang tid.

»Mine udgifter ser jo ud til at blive nedsat, og det havde da været rigtig rart at vide for nogle år siden. Selve besparelsen må jeg så også vente lidt på endnu,« siger han.

Prøv beregneren til din nye boligskat på [Berlingske.dk](http://Berlingske.dk)

»Med de nye vurderinger og den nye beskatning er det ikke så entydigt, om det er godt at få en høj eller lav vurdering.«

MIKAEL MOGENSEN,  
BOLIGSPECIALIST HOS MYBANKER

LÆS  
MERE  
SIDE  
16-17