

Den offentlige ejendomsvurdering er vigtig for dig som husejer med ejerbolig. Det er nemlig den offentlige vurdering, der afgør, hvor meget du skal betale i ejendomsskat. Du skal betale to slags skatter: **ejendomsskat** (også kendt som grundskyld) til kommunen, og **ejendomsværdiskat** til staten. Ejendomsskatten opkræves via skattebilletten, og ejendomsværdiskatten trækkes via din selvangivelse.

Ud fra de gennemsnitlige handelspriser i området taget ud fra en lignende størrelse, husets årgang og beliggenhed laver man et skøn på boligens værdi, og derfra baserer den offentlige ejendomsvurdering på dit hjem. Det er dog ofte, man støder ind i, at ens ejendomsvurdering ikke stemmer overens med evt. en salgsvurdering eller salgspris, når man har solgt sit hus.

Da man lavede ejendomsvurderingerne i 2013, ønskede man et mere retvisende vurderingssystem. Det resulterede i, at man ikke offentliggjorde de nye vurderinger og i stedet valgte at bibeholde de eksisterende vurderinger fra 2011. Tanken med det nye vurderingssystem er, at bruge flere parametre for at kunne skabe en mere præcis ejendomsvurdering, så denne blive mere retvisende.

Den 25. oktober 2019 blev de nye boligskatteregler udskudt. Det vil sige, at ikrafttrædelsen af det nye boligskattesystem udskydes fra 1. januar 2021 til 1. januar 2024. Vurderingerne udarbejdes fra 2. halvår 2020 og vil blive sendt ud i etaper, som strækker sig ind i 2022. Allerede nu spekuleres der i, om man skal udskyde det et år eller to.

Hvis man har fået sin ejendomsvurdering i 2021, vil der ske en efterregulering af grundskylden i 2022. Fra 2021 vil de nye vurderinger være gældende, såfremt de ikke bliver udskudt, men med de gamle skatteregler, og det vil være gældende indtil 1. januar 2024. Der vil så være et forsigtighedsprincip på de nye vurderinger med 20%, så beskatningsgrundlaget for ejendomsværdiskat bliver 80% af vurderingen. Stigninger i grundskylden frem til 2024 vil blive indefrosset, og man kan ikke fravælge det. Renten på indefrysning heraf vil være 0%.

Ser man overordnet for de kommende vurderinger, forventer man, at det bliver to tredjedele af landets ejerboliger som enten vil kunne opleve en skattelettelse eller uændrede boligskattebetalinger, når vi går over til det nye system i 2024, end hvis vi havde valgt at bevare det eksisterende system. Den sidste tredjedel vil i stedet opleve, at deres samlede boligskatter vil stige. Dog er dette kun på papir, da dette vil udløse en skatterabat, så man ikke kommer til at skulle betale mere i boligskatter, så længe man fortsat bor i boligen. Har man i årene siden 2011 betalt for meget i boligskat, vil man kunne få en tilbagebetaling, for den boligskat man nu har betalt for meget.

Lige nu venter vi på to ting: Det ene er, at beskatningsgrundlagene bliver retvisende, dvs. at de offentlige ejendoms- og grundværdier bliver fastsat under nye og bedre principper i nye og bedre systemer. Det andet er, at beskatningssystemet skal blive fastlagt, dvs. at det bliver aftalt, hvordan vi beskatter nye og mere retvisende beskatningsgrundlag. Skattestoppet fra 2001 + 5% og 2002 ophæves. I forbindelse med ophævelse af skattestoppet fra 2001 på beregningsgrundlaget af ejendomsværdibeskatningen forventes det at beregningsgrundlaget nedsættes fra 1,0% til 0,55%.

Ser man på DE's (Dansk Ejendomsmæglerforening) forventninger til konsekvenserne for det nye boligskattesystem, vil man kunne se, at følgende er gældende for Gribskov Kommune:

Villa omkring 1,3 mio.: Skatterabat eller skattelettelse på 10,4%

Villa omkring 2,0 mio.: Skatterabat eller skattelettelse på 6,4%

Villa omkring 2,9 mio.: Skatterabat eller skattelettelse på 4,2%

I København og de større nærliggende byer forventes det, at ejendomsvurderingerne stiger. Dette er gældende især på ejerlejligheder.

Afrundingsvis skal der gøres opmærksom på, at det er tanken fra lovgivers side, at den samlede indtægt fra staten med de nye boligbeskatningsregler ikke skal stige.

Glædelig jul og godt nytår

Christina Lund

Næstformand, Venstre i Gribskov