

# Nye ejendomsvurderinger udskudt — hvad betyder det for dig?

Udskydelsen af de nye ejendomsvurderinger giver en række muligheder for dig som boligejer. NJORD rådgiver dig om, hvordan du forholder dig til de nye regler.

## Kan du få indflydelse på din ejendomsvurdering?

I oktober 2018 meddelte skatteministeren, at de nye vurderinger først udsendes medio 2020. Forud for udsendelsen af de første vurderinger vil alle boligejere blive partshørt, dvs. at boligejerne vil modtage underretning om, hvilke oplysninger SKAT baserer vurderingen af de enkelte boliger på.

Som boligejer får man derved mulighed for at korrigere SKATs oplysninger. Når datagrundlaget på denne måde er skabt, vil SKAT vurdere ejendommen på baggrund af handelsprisen pr. m2 på sammenlignelige ejendomme i området. I denne proces vil SKAT bl.a. lægge vægt på parametre som geografisk beliggenhed, såsom afstand til motorvej, udsigten fra ejendommen, ejendommens stand, alder, størrelse mv. Disse parametre kan give tillæg eller fradrag i den beregnede m2-pris.

Dette betyder, at Danmark bliver det første land i verden, der udstiller landsdækkende skråfotos som offentlig tilgængelige data. Alle kan derfor på SDFE Skråfoto se hvilke oplysninger, der findes om deres bolig.

## Stiger prisen på din bolig, og hvad betyder det for dig, som tænker på at købe eller sælge en bolig?

På trods af at der indføres et forsigtighedsprincip (der medfører at den usikkerhed, der altid er en del af en værdiansættelsesproces, skal komme boligejerne til gode) forventes det, at de nye ejendomsvurderinger vil stige. Særligt i de områder hvor prisudviklingen på ejendomme i de senere år har været størst dvs. primært i landets største byer.

De nye regler medfører desuden, at ingen kan komme til at betale mere efter den nye ordning, end det de ville have betalt efter de gamle regler. Det betyder, at boligejere der har købt deres bolig før 2021, vil få indefrosset en evt. stigning, og ejendommens samlede ejendomsskat bliver således den samme fra 2021 og frem til det tidspunkt, hvor ejendommen sælges. Boligejere der køber bolig efter 2021, skal derimod betale ejendomsskat efter de nye regler for boligbeskatning, som disse måtte se ud, efter de nye ejendomsvurderinger er offentliggjort.

Dette medfører en række spørgsmål og problemstillinger, som du bør være opmærksom på, hvis du overvejer at købe eller sælge din bolig.

Læs mere om boligskatterne efter 2021 her

## Fordelene ved at overdrage forældre køb nu

Hvis du har gennemført et forældre køb og nu overvejer at overdrage dette til dit barn, kan du pga. udskydelsen nå at få gavn af de lave vurderinger, der fortsat findes på bl.a. ejerlejligheder. Vurderingerne er ikke ændret siden 2013 og afspejler i mange situationer langt fra den aktuelle handelsværdi. Vil du overdrage den forældre købte lejlighed til dit barn, kan det – under visse forudsætninger – ske til den nugældende (niveau 2013) offentlige vurdering – 15%.

Hos NJORD vurderer vi, at mange kan få glæde af at overdrage de forældre købte lejligheder til deres barn inden de nye ejendomsvurderinger offentliggøres i 2020. Det er dog vigtigt at være opmærksom på, at overdragelsen sker iht. gældende regler (SKATs værdiansættelsescirkulære fra 1982), hvilket bl.a. indebærer, at man ikke, forinden overdragelsen gennemføres, har indhentet en mægler vurdering af ejendommen og dermed gjort sig bekendt med boligens aktuelle markedsværdi.

Der er flere fordele ved en sådan overdragelse. Typisk vil overdragelsen medføre, at forældrene helt undgår eller minimerer en positivt skattepligtig ejendomsavance, og at barnet efterfølgende kan sælge lejligheden videre med en større skattefri fortjeneste. Sidstnævnte forudsætter dog, at barnet har boet i lejligheden efter overdragelsen.

Står du i en situation, hvor du vil overdrage din ejendom, opfordrer vi til, at du kontakter NJORDs afdeling for fast ejendom, som kan hjælpe dig med at vurdere dine muligheder.

## Får du penge tilbage?

De nye vurderinger bliver udslagsgivende for, om du som boligejer har betalt for meget i ejendomsskat i løbet af de sidste 10 år. Såfremt dette viser sig at være tilfældet, vil du få tilbagebetalt det, du har betalt for meget i perioden siden 2011 + renter. Har du betalt for lidt i samme periode, vil du dog ikke blive mødt med et krav om efterbetaling.

## Få rådgivning til dit boligkøb

NJORD Law Firm bistår med juridisk rådgivning under hele købsprocessen, herunder vejledning før, under og efter købet af fast ejendom. Vi har stor erfaring inden for køb og salg af alle typer af fast ejendom, og rådgiver om alle spørgsmål i den forbindelse. Hos NJORD har vi også vores egen skatteretsafdeling, der kan rådgive ved komplicerede spørgsmål omkring de nye ejendomsvurderinger og beskatninger. Dette sikrer, at du får den bedst mulige rådgivning.



**BETTINA ERRINGSØ**  
ADVOKAT (L), PARTNER

(+45) 77 40 10 37

BER@NJORDLAW.COM