



Nyt fra Beierholm med værdifuld viden til vores kunder

Der kan igen klages over ejendomsvurderingerne

Udlejningsejendomme til beboelse og erhvervsejendomme får ekstra klagemulighed

Arbejdet med de nye ejendomsvurderinger har vist, at vurderingerne af erhvervsejendomme m.v. sandsynligvis vil stige. Derfor er der igen åbnet for klager over årene 2013 og frem. Denne mulighed blev ellers lukket ned i november 2020.

Alle ejere og tidligere ejere vil modtage en særskilt meddelelse, hvorfra der vil være 90 dage til at indsende en klage.

Hvilke skatter er omfattet?

Det vil være ejendomsværdiskat og ejendomsskat, der bliver mulighed for at få tilbagebetalt. Dækningsafgift omfattes derfor ikke.

Reelt er det for erhvervs- og udlejningsejendomme kun relevant at klage over gamle grundværdier, fordi denne værdi udgør grundlaget for ejendomsskatten. For en- og tofamiliehuse samt ejerlejligheder kan det være relevant at klage over hele vurderingen, så ejendomsværdiskatten også tilbagebetales.

Hvilke ejendomme omfattes?

Muligheden for at klage omfatter i første omgang følgende ejendomme:

- Alle former for erhvervsejendomme (butik, kontor, lager og produktionsejendomme)
- Etageboligbebyggelse, der *ikke* er opdelt i ejerlejligheder (boligejendomme med mere end to boligenheder)
- Landbrugs- og skovejendomme
- Solcelleanlæg, vindmøller
- Rekreative arealer og naturarealer.

Klagemuligheden omfatter i første omgang ikke parcelhuse, ejerlejligheder og sommerhuse. Det forventes, at der for disse ejendomme bliver mulighed for at klage over de gamle vurderinger ifm. den nye vurdering i 2021.

Klagemuligheden var oprindeligt kun bestemt de ejendomme, der i den nye vurdering skulle betale *mindre* i ejendomsskat end tidligere. Dette vil formentlig ikke

være tilfældet for en stor del af erhvervs- og udlejningsejendommene.

For at kompensere vil der for disse i stedet være **et vindue på 90 dage**, hvor ejeren får mulighed for at klage over de gamle vurderinger. Ejeren vil modtage meddelelse om, hvornår vinduet for en klage starter.

Hvad kan begrunde en klage?

Det, som blandt andet kan begrunde en klage, er:

- En forkert benyttelseskode ift. den faktiske anvendelse af ejendommen
- Ejendommen er vurderet med en aktuel ejendoms- eller grundværdi, der overstiger sammenlignelige eller solgte ejendomme i området
- Ejendommens omberegnete grundværdi overstiger i omberegningsåret sammenlignelige eller solgte grunde i området
- Fejl i fradrag for grundforbedringer
- Bygningsmæssige arealændringer indgår ikke vurderingerne efter ændringen.

Ovenstående er ikke udtømmende, men det opleves ofte, at når ejeren er uforstående over en forholdsvis høj ejendomsskat, så er vurderingen i nogle tilfælde også beregnet ud fra forhold, der kan begrunde en klage.

Afslutning

Ønskes de gamle vurderinger efterprøvet, bør der for ejere af udlejnings- og erhvervsejendomme handles på den klagemulighed, der opstår, når meddelelsen om vinduet på de 90 dage modtages. Det kan ikke forventes, at muligheden vil byde sig igen, når de nye ejendomsvurderinger udsendes i 2022.

Har du spørgsmål til din ejendomsvurdering, er du velkommen til at kontakte din daglige revisor eller Beierholms Skatteafdeling.