

Du bliver opkrævet for lidt i boligskat i 2024

Brev fra Vurderingsstyrelsen

Vurderingsstyrelsen har sendt breve til cirka 75.000 boligejere, der på deres forskudsopgørelse har fået beregnet en for høj skatterabat i boligskatterne. Problemet er opstået, fordi skatterabatten, ved overgangen fra indkomståret 2023 til 2024, ifølge overgangsreglerne udgør et nettobeløb.

Stiger ejendomsværdiskatten ved overgangen til de nye ejendomsvurderinger, men grundskylden modsat falder (eller omvendt), så vil faldet i grundskylden skulle fratrækkes i rabatten på ejendomsværdiskatten.

Beregning af skatterabat

Vi har herunder illustreret en forsimplet beregning. Det er for beregningen antaget, at det laveste beskatningsgrundlag for ejendommen, efter de hidtil gældende regler, var mio.DKK 3,2, og at ejendomsværdien i den nye ejendomsvurdering er på mio.DKK 10.

Ejendomsværdiskat 2023	DKK
Beskatningsgrundlag	3.200.000
0,92% af DKK 3.040.000	27.968
3% af 160.000	4.800
Ejendomsværdiskat	32.768

Ejendomsværdiskat 2024 (nye regler)	DKK
Ejendomsværdi	10.000.000
Forsigtighedsprincip (20%)	-2.000.000
Beskatningsgrundlag	8.000.000
0,51% af DKK 8.000.000	40.800
1,4% af DKK 0	0
Ejendomsværdiskat	40.800

I eksemplet vil boligejeren således opleve en stigning i ejendomsværdiskatten fra 2023 til 2024 på DKK 8.032, hvilket udgør skatterabatten.

Falder grundskylden dog modsat med f.eks. DKK 1.000, så vil denne besparelse skulle fratrækkes den beregnede rabat på ejendomsværdiskatten. I eksemplet bliver rabatten således DKK 7.032 (8.032 – 1.000). Rabatten kan ikke blive mindre end DKK 0.

Denne nettberegning har ikke været muligt at foretage i det nuværende system til forskudsopgørelsen 2024, og derfor har nogen boligejere fået en for stor skatterabat.

Tillægslån

Fra forskudsopgørelsen 2026 vil skatterabatten blive beregnet korrekt, men for at rette op på problemet i 2024 og 2025 bliver den for høje skatterabat indefrosset som et såkaldt "tillægslån". Lånet for 2024 vil opstå i marts 2025 og i forbindelse med, at årsopgørelsen beregnes.

Tillægslånet oprettes automatisk for de boligejere, der er tilmeldt indefrysningsslån på stigninger på boligskatter og vil ligesom indefrysningsslånet være med renter.

Hvis ikke man ønsker tillægslånet, skal man aktivt fravælge indefrysningsslån for 2024 senest d. 31. december 2024. Indefrysningsslånet fravælges på følgende måde:

1. Log på skat.dk/tastselv
2. Vælg "Forskudsopgørelsen"
3. Rul ned til "Eksisterende ejendomme og grunde" og klik på den ejendom, du vil melde fra indefrysningsslån
4. Klik på "Vælg eller fravælg indefrysningsslån til betaling af stigninger i din boligskat"
5. Vælg "Ja" eller "Nej" i feltet: "Ønskes indefrysningsslån til betaling af skattestigninger?"
6. Klik på "Registrer" nederst på siden
7. Klik på "Beregn"
8. Klik på "Godkend".

Hvis indefrysning fravælges, skal der foretages en frivillig indbetaling for at undgå en restskat. En frivillig indbetaling sker ved at:

1. Log på skat.dk/tastselv
2. Klik på "Betal forud for 2024" nederst i boksen "Forskudsopgørelse (skattekort)"
3. Klik på "Betal skat for 2024"
4. Indtast beløb, og betal med dankort.

Afslutning

Hvis du har spørgsmål til din ejendomsvurdering, eller behov for assistance til at beregne din skatterabat, således at størrelsen på en frivillig indbetaling kendes, er du velkommen til at kontakte [Beierholms Skatteafdeling](#).

Mikkel Stausgaard Jensen

Senior manager, erhvervsskat,
Beierholm

E-mail: min@beierholm.dk

Tel.: 96 34 78 94

