

Nye deklARATIONER og vurderinger er på vej til landets andelsboligforening er

I 2026 får landets andelsboligforeninger deres endelige offentlige vurderinger. Forud for vurderingerne udsender Vurderingsstyrelsen deklARATIONER med de oplysninger og beregninger, der ligger til grund for deres vurdering. Det er vigtigt at gennemgå jeres deklARATION grundigt, da fejl eller mangler kan få betydning for den endelige vurdering.

Ejendomme med andelsboliger vurderes efter en ny vurderingsmetode, som Folketinget vedtog i starten af 2021. Man har dog ikke kunne nå at færdiggøre de nye offentlige vurderinger, og derfor er ejendomsskatterne i mellemtiden blevet beregnet på baggrund af foreløbige offentlige vurderinger.

Men nu er de endelige offentlige vurderinger på trapperne, og derfor er Vurderingsstyrelsen begyndt at sende deklARATIONER til 2021-vurderingerne ud.

Ejere af ejendomme med andelsboliger er blandt de første, der får en deklaration.

En deklaration fungerer som et indblik i det datagrundlag, Vurderingsstyrelsen bruger til at fastsætte grundværdien. I deklarationen fremgår blandt andet oplysninger om ejendommen, grundens størrelse, planforhold og de beregningsmodeller, der indgår i vurderingen. Det er vigtigt, at oplysningerne er korrekte, da fejl kan påvirke både grundskylden og andelsboligforeningens økonomi.

Det skal I være opmærksomme på, når I modtager deklarationen

I får besked gennem digital post, når deklarationen til jeres 2021-vurdering er klar. Det er vigtigt, at I gennemgår den grundigt for at sikre, at oplysningerne i den er korrekte. Det er en god idé at kigge på blandt andet:

- Arealer og BBR-oplysninger
- Servitutter og planforhold
- Anvendelse og udnyttelse af ejendommen



Ejendommens anvendelse og udnyttelse handler om, hvordan grunden bruges i dag, og hvordan den kan bruges ifølge plangrundlaget. Anvendelse handler om, hvad grunden bruges til (f.eks. hvilke bygninger der er på grunden) og hvad grunden ville kunne bruges til, mens udnyttelse handler om, hvor meget der er bygget på grunden – og hvor meget der ville kunne bygges på den. Når grundværdien beregnes, tager Vurderingsstyrelsen udgangspunkt i den anvendelse og udnyttelse, der vurderes at have den højeste værdi.

Er oplysningerne i jeres deklaration korrekte, skal I ikke gøre noget. Men mener I, at der er fejl eller mangler, der kan være væsentlige for den endelige vurdering, bør I gøre indsigelse. Det er gratis og nemmere at gøre indsigelse mod deklarationens data, end det er at indsende en senere klage af den endelige vurdering.

Husk at sende jeres indsigelse ind inden for fristen, der lyder på 4 uger fra den dato, I får deklarationen. I kan se datoen på "Min side", når I er logget ind på Vurderingsportalen. I vil få besked, når den endelige afgørelse om vurderingen er klar. Som udgangspunkt modtager I vurderingen inden for 10 uger fra datoen I modtager deklarationen, men der kan i nogle tilfælde gå længere tid. Behandlingstiden afhænger dog blandt andet af, om I har gjort indsigelse om fejl eller mangler i deklarationsperioden.

Hvad er forskellen på deklarationen og den endelige vurdering?

Deklarationen modtager I forud for den endelige offentlige vurdering. Den viser det datagrundlag, Vurderingsstyrelsen vil bruge ved den endelige vurdering – og den forventede grundværdi. Den endelige offentlige vurdering viser den endelige grundværdi, som ejendomsskatten skal beregnes efter.

Deklarationen

- Viser de oplysninger, der ligger til grund for vurderingen
- Indeholder Vurderingsstyrelsens forventede vurdering af grundværdien
- Gør det muligt at reagere på eventuelle fejl i oplysningerne

Den endelige offentlige vurdering

- Viser Vurderingsstyrelsens endelige vurdering af grundværdien, som danner grundlag for beregningen af ejendomsskatten
- Kan påklages, hvis I mener, at vurderingen indeholder fejl

Det skal I være opmærksomme på, når I modtager den endelige offentlige vurdering

I får besked med digital post, når jeres vurdering er klar. Når I modtager den endelige offentlige vurdering, er det den, der danner grundlag for beregningen af ejendomsskatten.

Det er derfor vigtigt, at bestyrelsen gennemgår vurderingen grundigt og undersøger, om den afspejler foreningens forventninger og ejendommens reelle forhold. Her bør man blandt andet være opmærksom på, om vurderingen er væsentligt højere end forventet, om der fortsat er fejl eller mangler i oplysningerne fra deklarationen, samt om vurderingen afviger markant fra det generelle markedsniveau.

Kan vi klage over vores endelige offentlige 2021-vurdering?

Ja, det kan I godt, men det skal gøres inden for 90 dage (3 måneder) fra I får besked om, at jeres klageadgang er åben. Jeres klage skal kunne resultere i en ændring af værdien på mere end 20 % – ellers kan klagemyndigheden ikke ændre vurderingen.

Vær opmærksom på, at der er et klagegebyr på 1.300 kr. Får I helt eller delvist ret i jeres klage, får I gebyret tilbage.

Det er også muligt at klage over en [historisk \(2013-20\) vurdering](#).

FAQ:

Hvornår udsendes de endelige 2021-vurderinger? 2023? 2025?

Vurderingsstyrelsen begyndte at sende de endelige 2021-vurderinger ud i starten af 2026. Det vil derfor være deklarationen til jeres 2021-vurdering, som I har modtaget eller snarligt vil modtage.

Styrelsen forventer at sende de endelige 2023-vurderinger ud i løbet af 2026 og kort tid derefter de endelige 2025-vurderinger.

Hvornår betaler vi skat af de nye endelige vurderinger:

De nye endelige vurderinger gælder tidligere skatteår, og derfor genberegnes og reguleres skatten med tilbagevirkende kraft. Det betyder følgende:

2021-vurderingen bruges til skat for 2022 og 2023

- Vurderingsstyrelsen begyndte at sende de endelige offentlige 2021-vurderinger ud i starten af 2026
- Indtil videre har man betalt ejendomsskat for 2022 og 2023 ud fra en videreført ældre vurdering
- Når foreningen modtager sin endelige offentlige 2021-vurdering genberegnes og efterreguleres skatten for 2022 og 2023

2023-vurderingen bruges til skat for 2024 og 2025

- Vurderingsstyrelsen forventer at sende de endelige offentlige 2023-vurderinger ud i løbet af 2026.
- Man har betalt ejendomsskat for 2024 og 2025 ud fra en foreløbig 2023-vurdering.
- Når foreningen modtager sin endelige offentlige 2023-vurdering genberegnes og efterreguleres skatten for 2024 og 2025.

2025-vurderingen bruges til skat for 2026 og 2027

- Vurderingsstyrelsen forventer at sende de endelige offentlige 2025-vurderinger ud i løbet af 2026.
- I betaler i 2026 ejendomsskat af en foreløbig 2025-vurdering.
- Når foreningen modtager sin endelige offentlige 2025-vurdering genberegnes og efterreguleres skatten for året.

Hvordan beskattes andelsboligforeninger:

Andelsboligforeninger vurderes og beskattes som erhvervsejendomme. Det betyder, at foreningen betaler grundskyld på baggrund af dens grundværdi.

Hvordan beregnes grundværdien og grundskylden:

Grundværdien er en beregnet værdi til brug for beskatning, og beregningsmetoden skal sikre, at forskellige typer erhvervsejendomme beskattes på et ensartet grundlag. Metoden for beregningen af grundværdien tager udgangspunkt i salgspriser og beregningsmodeller for ejerboliger. Årsagen er, at der handles for få erhvervsejendomme til at kunne skabe et solidt datagrundlag. Samtidig vurderes grundværdien på grundens bedst mulige økonomiske anvendelse og udnyttelse.

Skats nye vurderingsmetode vil for mange betyde, at grundværdien stiger. Med de nye boligskatteregler fra 2024 er grundskyldspromillerne dog sænket markant, og der er samtidig indført en stigningsbegrænsning, som betyder, at grundskylden som udgangspunkt højst kan stige med 4,75 % om året indtil en fulde grundskyld betales.

Grundskyld er en beskatning af den grund, I ejer. Grundskylden beregnes som en promille af grundværdien i den senest aktuelle vurdering. Der trækkes altid 20 % fra grundværdien, inden grundskylden beregnes. Grundskylden er en kommuneskat, og grundskyldssatsen varierer fra kommune til kommune.

[Se den aktuelle grundskyldspromille for din kommune.](#)