



Få overblik over regulering af grundskyld, når du får den nye vurdering

De nye ejendomsvurderinger er forsinket, og ejerne af erhvervsejendomme har derfor siden 2022 betalt grundskyld på baggrund af et midlertidigt beskatningsgrundlag. I løbet af 2025 ventes de første endelige ejendomsvurderinger for 2021, og det kan for mange betyde en efterbetaling.

Det sker i 2025

Fra 2025 udsendes de endelige 2021-vurderinger for erhvervsejendomme. Det omfatter i princippet alle ejendomme, der ikke er kategoriseret som landbrugs- og skovejendomme, eller ejendomme til beboelse udskilt i parcel- og rækkehuse, ejerlejligheder og sommerhuse.

Inden udsendelsen af ejendomsvurderingen vil ejendomssejeren modtage en deklarationsmeddelelse med oplysninger om ejendommen og med mulighed for at gøre indsigelse.

Deklarationsmeddelelsen

Deklarationsmeddelelsen indeholder oplysninger om ejendommen på vurderingstidspunktet og tager udgangspunkt i ejendommen, sådan som den fremstod pr. 1. marts 2021. Oplysningerne er hentet fra offentlige registre som eksempelvis BBR og Plandata.dk.

Hvis der er fejl eller mangler i deklarationsmeddelelsen, har ejendomssejeren **fire uger** efter dateringen i meddelelsen til at gøre Vurderingsstyrelsen opmærksom herpå. Der er derfor ikke meget tid til at indsamle dokumentation for de oplysninger, der ønskes ændret eller tilføjet til den endelige vurdering.

Er der eksempelvis fejl i BBR-oplysningerne, skal dette rettes direkte på bbr.dk, hvorefter der inden for fristen skal sendes en ny BBR-meddelelse til Vurderingsstyrelsen.

Den offentlige ejendomsvurdering 2021

Når deklarationsmeddelelsen og de eventuelle rettelser er behandlet, bliver den endelige ejendomsvurdering sendt ud.

Erhvervsejendomme vil pr. vurderingsår 2021 ikke længere modtage en ejendomsværdi, og både grundskyld og dækningsafgift vil derfor blive beregnet på baggrund af grundværdien.

Efterregulering af grundskyld

Ejendomssejeren vil efter den endelige vurdering modtage nye ejendomsskattebilletter, og her kan der ligge en ekstra regning, hvis der på baggrund af det midlertidige beskatningsgrundlag er betalt for lidt i grundskyld.

2022 og 2023

Efterreguleringen er stigningsbegrænset, og i 2022 og 2023 kan grundskylden maksimalt udgøre 2,8 procent i forhold til den betalte grundskyld året før.

Det betyder rent praktisk, at grundskylden for 2022 maksimalt stiger med 2,8 procent i forhold til den opkrævede grundskyld i 2021. Grundskylden for 2023 kan således maksimalt stige 2,8 procent af den nye grundskyld for 2022.

Forsimplet eksempel på stigningsbegrænsning			
	2021	2022	2023
Fuld grundskyld		80.000	80.000
Regulerings­sats		2,8 %	2,8%
Maksimal stigning		1.400	1.439
Endelig grundskyld	50.000	51.400	52.839

2024

Grundskylden for 2024 er opkrævet på baggrund af den foreløbige ejendomsvurdering for 2023, der først forventes at blive erstattet af en endelig vurdering i 2026.

Fra 2024 indføres de nye, lavere grundskyldspromiller, hvilket for nogle ejendomme kan betyde en lavere

grundskyld end tidligere år. Hvis ikke grundskylden er faldet i 2024, gælder der i 2024 fortsat en maksimal stigning på 2,8 procent af grundskylden fra 2023.

Forsimplet eksempel på stigningsbegrænsning		
	2023	2024
Fuld grundskyld		100.000
Reguleringssats		2,8%
Stigningsbegrænsning		1.479
Endelig grundskyld	52.839	54.319

2025

Fra 2025 og frem kan grundskylden maksimalt stige med 4,75 procent (3,5 procent for almene boliger) af den fuldt indfasede grundskyld.

Det er her vigtigt at være opmærksom på, at hvor begrænsningen efter de gamle regler blev beregnet ud fra det forrige års grundskyld, så er det fremadrettet den nye fulde grundskyld, som begrænsningen beregnes ud fra.

Forsimplet eksempel på stigningsbegrænsning			
	2024	2025	2026
Fuld grundskyld	100.000	100.000	100.000
Reguleringssats		4,75 %	4,75 %
Stigningsbegrænsning		4.750	4.750
Endelig grundskyld	54.319	59.069	63.819

I eksemplet vil den samlede regulering fra 2022 til og med 2025 således blive på DKK 9.069, som skal betales ekstra i grundskyld.

Vi kan hjælpe

Vil du have hjælp til at få et overblik over efterregulering og fremadrettet budgettering af grundskylden, så kontakt [din daglige revisor](#) eller [Beierholms skatteafdeling](#).

Mikkel Stausgaard Jensen

Senior manager, erhvervsskat,
Beierholm
E-mail: min@beierholm.dk
Tel.: 96 34 78 94



Dicte Bak Nielsen

Medhjælper, erhvervsskat,
Beierholm
E-mail: dbn@beierholm.dk
Tel.: 96 34 79 83

