

Grundskyld af fællesarealer

Af Vurderingsstyrelsen

Grundejerforeningers fællesarealer blev tidligere i mange tilfælde vurderet til 0 kroner, men der var også arealer, der blev vurderet som ubebygget grund eller arealer, der ville kunne sælges og derfor fik en grundværdi.

Med ejendomsvurderingsloven og boligskatteomlægningen fra 1. januar 2024 har Folketinget besluttet en mere ensartet vurdering og beskatning af fællesarealer.

Man skal dog være opmærksom på, at fællesarealer kan være mange ting.

Nogle grundejerforeninger betaler i år grundskyld på baggrund af de foreløbige 2023-vurderinger af værdien af foreningernes fællesarealer.

Andre grundejerforeninger må desværre vente på beskatning af deres fællesarealer.

Grundejerforeninger, hvis fællesarealer i den seneste vurdering var vurderet til 0 kroner, har som udgangspunkt ikke modtaget en foreløbig vurdering.

Fællesarealerne vurderes for disse grundejerforeninger først med de endelige erhvervsvurderinger, som Vurderingsstyrelsen forventer at påbegynde udsendelsen af senere i år. Grundskylden vil efterfølgende blive efterreguleret.

Erhvervsjendom

Fællesarealer er som udgangspunkt rekreative arealer, som kan bruges af alle beboerne i grundejerforeningen. Det kan være legepladser eller grønne arealer med bænke og borde. Rekreative

arealer er mere formelt defineret som ubebyggede grunde, som hovedsagelig anvendes til fritidsaktiviteter.

Arealer, der bruges til vej, bliver stadig vurderet til nul kroner.

Rekreative arealer bliver rent teknisk vurderet og beskattet som en erhvervsjendom. Det betyder i praksis, at der ikke skal betales ejendomsværdiskat men kun grundskyld af fællesarealer.

“Der er med boligskatteomlægningen tale om en ændring i beskatning for mange erhvervsjendomme og herunder altså også grundejerforeninger. Derfor er der indført en række overgangsregler både for vurdering og beskatning, der skal gøre grundejerforeningerne i stand til at tilpasse sig de nye regler over en årrække,” siger direktør Anne-Sofie Jensen, Vurderingsstyrelsen.

To rater

Som udgangspunkt bliver fællesarealer vurderet og beskattet som erhvervsjendomme. Det betyder, at fællesarealer bliver vurderet i ulige år - og beskatningen falder i to rater om året. I år er det 1. maj og 1. oktober.

Grundværdien for rekreative arealer fastsættes som en tiendedel af grundværdien for parcelhuse med den samme beliggenhed. Dernæst trækkes 20 pct. fra grundværdien, før grundskylden beregnes på baggrund af den grundskyldspromille, der er fastsat i kommunen.

Lang indfasning

De grundejerforeninger, der har fået en foreløbig vurdering af fæl-

lesarealet, har modtaget den såkaldte skattebillet i februar.

Skattebilletten viser det fulde grundskyldsbetrag af fællesarealer - og den aktuelle grundskyld for 2025 beregnet med en stigningsbegrænsning.

Den årlige stigningsbegrænsning er på 4,75 pct. af det fulde grundskyldsbetrag.

Det vil sige, at hvis den samlede grundskyld på fællesarealet er på 15.000 kroner, når den er fuldt indfaset - stiger grundejerforeningens betaling med 713 kroner i år. Hvis der er 20 grundejere i grundejerforeningen, bliver det altså i gennemsnit 36 kroner ekstra for hver grundejer i år. Betalingen vil stige hvert år, indtil grundejerforeningen betaler 15.000 kroner om året eller i gennemsnit 750 kroner årligt pr. grundejer.

Opkrævning

Opkrævning af ejendomsskatter sendes til den ejer, der er registreret som ejer af fællesarealet i Ejertegnelsen, der er et register over de faktiske ejere og administratorer af al fast ejendom i Danmark. Det vil oftest være grundejerforeningen og en eventuel administrator.

Den nye ejendomsskatte- lov kræver, at hovedejeren af en ejendom eller en grund skal være registreret med enten et CVR- eller CPR-nummer, eller skal lade sig registrere som en juridisk enhed hos Erhvervsstyrelsen.

Er et fællesareal registreret som ejet af en grundejerforening uden et CVR-nummer i Ejerteg-

Fortsættes på næste side >>

tegnelsen, skal grundejerforeningen hurtigst muligt lade sig registrere i CVR-registret, så der kan opkræves korrekt grundskyld.

Foreløbige vurderinger

De grundejerforeninger, der modtager en opkrævning for grundskyld for fællesarealer i år, bliver beskattet på baggrund af de foreløbige vurderinger, som blev offentliggjort første gang i december 2023.

Der er siden da sket en omfattende kvalitetssikring af datagrundlaget bag vurderingerne, og der tages i højere grad hensyn til realismen i, hvad en grund kan anvendes til.

“Men på trods af kvalitetssikring kan der stadig være eksempler på meget skæve vurderinger.

Hvis grundejerforeningen oplever, at vurderingen er skæv, kan de fortsat henvende sig til Vurderingsstyrelsen for at få tjekket og evt. ændret den foreløbige vurdering,” siger Anne-Sofie Jensen.

Grundskyld fra 2025

Grundejerforeninger, der efter de gamle regler betalte nul kroner i grundskyld for fællesarealerne, vil som udgangspunkt først skulle betale grundskyld fra 2025.

Det skyldes, at grundskyld for 2022, 2023 og 2024 højst må stige med en procentdel af den tidligere grundskyld. Da tidligere grundskyld på nul ganges med stigningsbegrænsningen på 2,8 pct. – så bliver resultatet stadig nul.

For 2025 bliver grundskylden beregnet på baggrund af vurderingen pr. 1. januar 2023 - men

her gælder en anden stigningsbegrænsning, der betyder, at grundskylden årligt højst kan stige med 4,75 pct. af den nye vurderede grundværdi.

De grundejerforeninger, der venter på en endelig vurdering, vil ligeledes få deres grundskyld efterreguleret fra 2025 og frem.

Det vil ske i forlængelse af, at de har modtaget den endelige 2023-vurdering af fællesarealet.