

# Erhvervsejendomme

## Vurdering og beskatning



## Vurdering og beskatning af erhvervsejendomme

Folketinget vedtog i 2021 en ny metode til vurdering af erhvervsejendomme.

De fleste ejere af erhvervsejendomme vil opleve, at deres vurdering stiger med de nye vurderinger.

Til gengæld sænkes skattesatserne markant. Hvis grundskylden alligevel stiger, indføres en stigningsbegrænsning, som sikrer, at en eventuel stigning indfases over op til 20 år.

Det er vedtaget med de nye skatteregler fra 2024.

Du kan finde mere information om vurdering og beskatning på de næste sider og på



[vurderingsportalen.dk/erhverv](https://vurderingsportalen.dk/erhverv)

# De nye vurderinger af erhvervsejendomme



## Foreløbige 2023-vurderinger

- Tilgængelige i 4. kvartal 2023
- Foreløbigt beskatningsgrundlag for 2024 og 2025
- Anvendes til skatteomlægningen pr. 1. januar 2024 og indtil de endelige 2023-vurderinger er udsendt



## Endelige 2021-vurderinger

- Udsendes fra 2025
- Beskatningsgrundlag for 2022 og 2023



## Endelige 2023-vurderinger

- Udsendes fra 2025/2026
- Beskatningsgrundlag for 2024 og 2025

# Hvilke ejendomme vurderes som erhvervsejendomme?

## Eksempler på erhvervsejendomme:

- **Ejendomme, hvor der er erhvervsmæssig virksomhed** – fx ejendomme med små butikker og værksteder og kontor- og forretningsejendomme
- **Industriallæg**
- **Lagerbygninger**
- **Arealer, der bruges til logistiske formål**
- **Grunde med pladskrævende erhverv**, fx campingpladser og forlystelsesparker
- **Grunde, hvor der kun er bygget tekniske anlæg**, fx solcelleanlæg og vindmølleparker
- **Grunde med råstofindvinding.**

## Vi kategoriserer også disse ejendomme som erhvervsejendomme:

- **Beboelsesejendomme, der ikke er ejerboliger**, fx boligblokke med lejelejligheder eller boliger med 3 eller flere boligenheder - herunder ejendomme med andelsboliger
- **Grunde i kolonihaveområder**
- **Ejendomme med fx foreningslokaler, sportslokaler og fyranlæg**
- **Rekreative arealer og naturarealer.**

# Ny metode til vurdering af erhvervsejendomme

- Folketinget vedtog primo 2021 en ny vurderingsmetode for erhvervsejendomme, herunder også øvrige ejendomme som udlejningsejendomme og ejendomme med andelsboliger.
- Med den nye metode beregner vi grundværdien for en erhvervsejendom med udgangspunkt i, hvad grunden ville være værd, hvis der var ejerboliger på grunden.
- Herefter nedjusterer vi grundværdien for nogle typer erhvervsejendomme, alt efter hvad ejendommen bruges til.



# Vurderingsmetoden trin for trin

## Trin 1:

Vi kategoriserer en erhvervsejendom ud fra, hvad den bruges til

- Vi ser på, hvad erhvervsejendommen faktisk bruges til og kategoriserer den som fx "boligbebyggelse i etager" eller "butik og kontor".
- Hvis en erhvervsejendom bruges til forskellige formål, deler vi ejendommen op og kategoriserer hver del for sig.
- Vi undersøger også, om det ifølge plangrundlaget er muligt at bruge ejendommen til andre formål.



## Trin 2:

### Vi beregner, hvad kvadratmeterprisen ville være, hvis der var ejerboliger på grunden

Vi beregner en foreløbig kvadratmeterpris med udgangspunkt i, hvad grunden ville være værd, hvis der var ejerboliger på grunden.

- Hvis ejendommen har 1-2 etager, bruger vi beregningsmodellen til helårshuse.
- Hvis ejendommen har 3 etager eller mere, bruger vi beregningsmodellen til ejerlejligheder.
- Hvis ejendommen har 1-2 etager, og det er muligt ifølge plangrundlaget at bygge 3 eller flere etager, bruger vi både beregningsmodellen for helårshuse og ejerlejligheder.

Begge beregningsmodeller tager udgangspunkt i priseniveauet i området.

[Læs mere om beregningsmodellen for helårshuse](#)

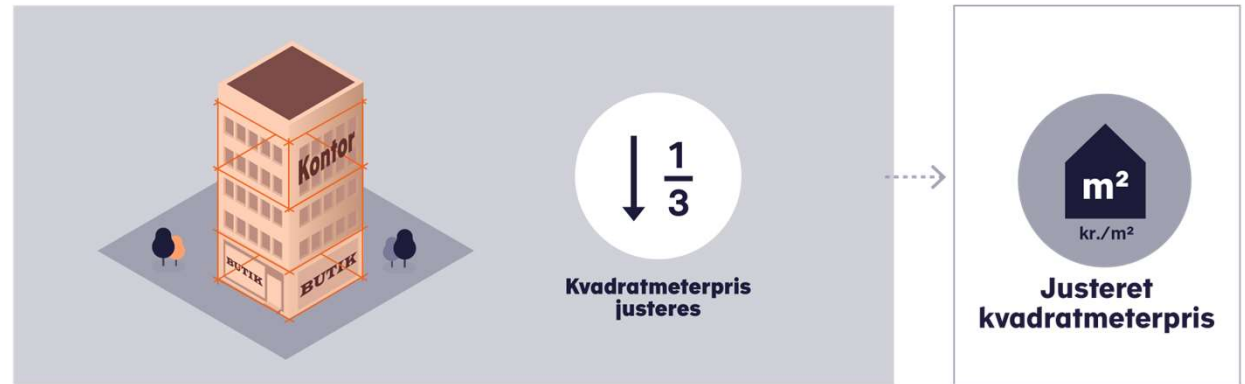
[Læs mere om beregningsmodellen for ejerlejligheder](#)



# Trin 3

## Vi justerer kvadratmeterprisen for nogle typer erhvervsejendomme

- Afhængigt af hvad ejendommen bruges til, justerer vi kvadratmeterprisen fra trin 2 for nogle typer erhvervsejendomme.
- Fx justerer vi kvadratmeterprisen en tredjedel ned for ejendomme, der bruges til kontor og butik. Derudover trækker vi også 20 % fra kvadratmeterprisen (korrektion for moms) for fx ejendomme med industri, lager, kontor eller butik.
- Hvis det er muligt at bruge ejendommen til andre formål, laver vi en beregning, hvor vi justerer kvadratmeterprisen for denne type anvendelse.

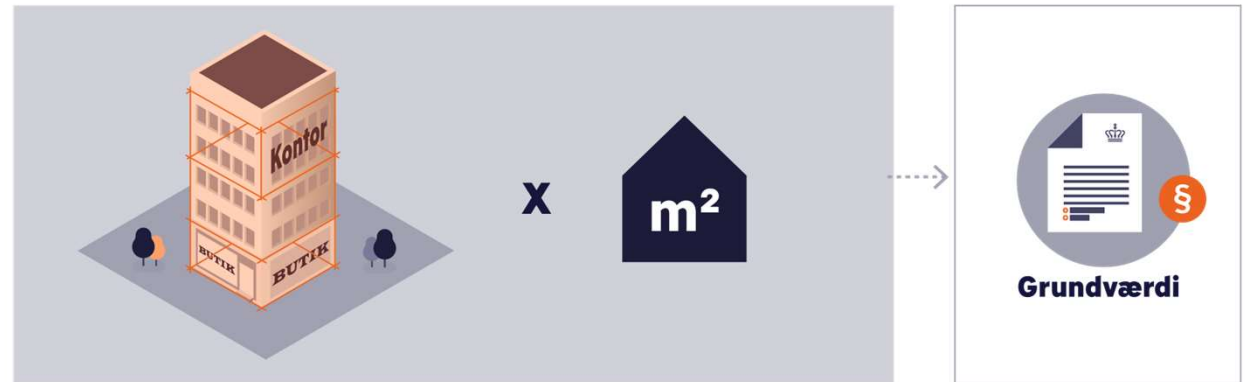




## Trin 4:

### Vi fastsætter grundværdien ud fra ejendommens areal og den justerede kvadratmeterpris

- Vi ganger den justerede kvadratmeterpris med ejendommens faktiske antal kvadratmeter for at fastsætte grundværdien.
- Afhængig af erhvervsejendommens anvendelse ganger vi med grundens areal, boligareal eller samlede etageareal.
- Hvis en grund kan udnyttes på andre måder, ganger vi også den justerede kvadratmeterpris med det mulige etageareal/boligareal.
- Den anvendelse og udnyttelse, der giver den højeste grundværdi, er den grundværdi, vi fastsætter for ejendommen.



# Skatteregler fra 2024



# Beskatning af erhvervsejendomme

Der findes 2 forskellige ejendomsskatter på erhvervsejendomme:

- **Grundskyld**, som alle betaler.
- **Dækningsafgift**, som kommuner selv kan vælge, at ejere af erhvervsejendomme, der fx bruges til lager, kontor, butik, skal betale. 37 kommuner opkræver DA, hovedsageligt omkring hovedstadsområdet.

Derudover betaler man **ejendomsværdiskat**, hvis man som privatperson eller transparent virksomhed (fx I/S) bor i en bolig i erhvervsejendommen.





# Overblik over nye skatteregler fra 2024

- 1 Grundskyld:** Lavere skattesatser
- 2 Grundskyld:** Stigningsbegrænsning
- 3 Dækningsafgift:** Mulighed for at sætte foreløbig dækningsafgift til samme beløb som i 2023
- 4 Skattekontoen:** Ny kanal for betaling af ejendomsskatter
- 5 Ejendomsværdiskat:** Samme regler som for boligejere

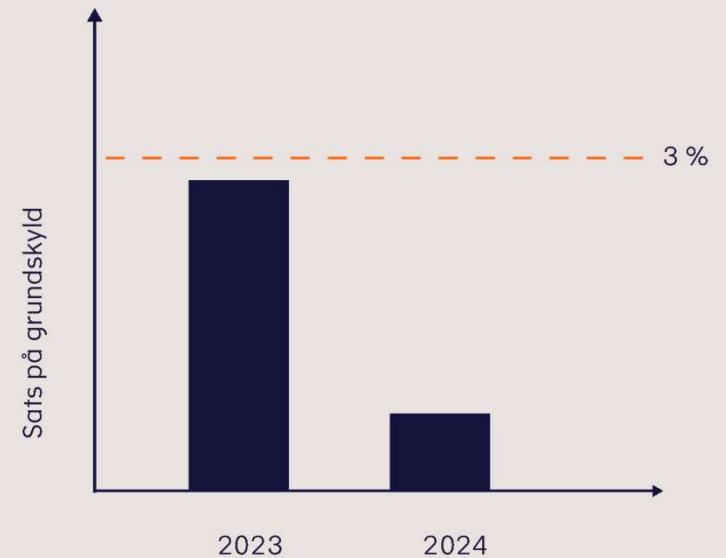


# 1

## Grundskyld: Lavere skattesatser

- Den gennemsnitlige grundskyldssats falder fra 27 promille til 7,4 promille af grundværdien minus 20 %.
- Grundskyldssatsen fastsættes ved lov med kommunespecifikke lofter og kan ikke ændres i perioden 2024-2028.

[Se grundskyldspromillerne for hver kommune](#)



**OBS:** Inden skatterne beregnes, trækkes 20 % fra vurderingen (forsigtighedsprincip).

# 2

## Grundskyld: Stigningsbegrænsning

Stigninger i grundskylden som følge af nye højere vurderinger indfases over flere år.

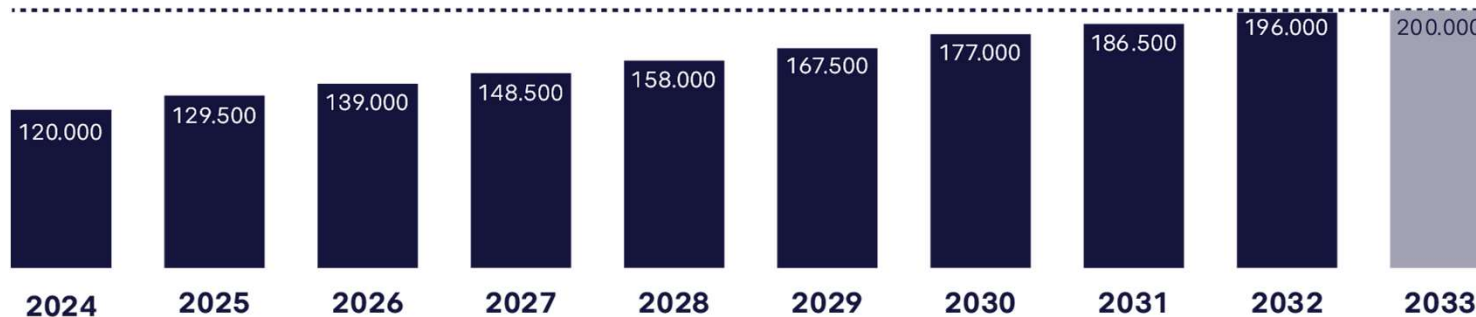
- Fra 2024 indføres en moderniseret stigningsbegrænsning på grundskylden.
  - **Erhvervsejendomme** kan højst stige med 4,75 % årligt af den nye (fuldt indfasede) grundskyldsbetaling.
  - **Ejendomme med almene boliger** kan højst stige 3,5 % årligt af den nye (fuldt indfasede) grundskyldsbetaling.
- Stigningsbegrænsningen bortfalder ikke ved salg.

### Særligt for 2024:

I overgangen til de nye skatteregler er det vedtaget, at grundskylden for 2024 ikke må være højere, end den ville have været med de hidtidige regler. Derfor kan grundskylden for 2024 maksimalt stige 2,8 % fra det nuværende niveau.

### Eksempel på moderniseret stigningsbegrænsning

Fuldt indfaset: 200.000 kr.



# 3 Dækningsafgift

- Den **foreløbige dækningsafgift for 2022 og 2023** har haft en årlig stigningsbegrænsning på 30 % beregnet ud fra, hvad ejer har betalt i 2021.
- Den **foreløbige dækningsafgift for 2024 og 2025** beregnes i første omgang på baggrund af den foreløbige 2023-vurdering.

Hvis den **foreløbige dækningsafgift stiger**, kan den sættes ned til samme beløb som i 2023. Det sker, ved at ejer kontakter Vurderingsstyrelsen, når ejer modtager sin opkrævning ved udgangen af 2023.

- **Dækningsafgiften genberegnes og efterreguleres**, når den endelige 2021-vurdering og 2023-vurdering udsendes.



# 4

# Skattekontoen: Ny kanal til betaling af ejendomsskatter

➔ **Opkrævning af grundskyld og dækningsafgift sendes med digital post til ejerne.**

Opkrævningen er fra skatteåret 2024 flyttet fra kommunen til Skatteforvaltningen.

**VURDERINGSSTYRELSEN**  
Vurderingsstyrelsen  
By, Strandgade 111  
4000 Roskilde  
Tilbage til 27 12 12  
www.vst.dk

**Opkrævning af grundskyld og dækningsafgift for 2024**  
Ertversesjendomme og øvrige ejendomme\*

Mødtagere: [Redacted] Bølggenhedsnummer: **Allerød**  
BFE-nummer: **12345**  
Kommune-ejendomsnummer: xxx-xxxxxx  
Ejendommens bølggenhedsnummer: **Vejnavn, postnummer bynavn**

**Grundlag for beregning**

Grundbægt	xx.xxx kr.
Forslag for forbedringer	xx.xxx kr.
Fritagelser	xx.xxx kr.
Dækningsafgift grundbægt	xx.xxx kr.
Dækningsafgift grundbægt (erhvervsjendomme)	xx.xxx kr.
Stigningsbegrensningsafgift	xx.xxx kr.

**Dækningsafgift**

Dækningsafgift	xx.xx % af xx.xxx kr.	xx.xxx kr.
Dækningsafgift i alt		xx.xxx kr.

**Grundskyld**

Grundskyld	xx.xx % af xx.xxx kr.	xx.xxx kr.
Grundskyld i alt		xx.xxx kr.

**Rate**

Rate	Forfaldsdato	Største nemlige indbetalingsafgift	Sumbeløb
01	01-02-2024	xx/xx/xxxx	xxx,xxx xx kr.
02	01-02-2024	xx/xx/xxxx	xxx,xxx xx kr.

For mere oplysninger om skatteåret 2024, visit [www.vst.dk](https://www.vst.dk) or call 1111 1111 1111 +4606179.

➔ **Skattekontoen: Ny kanal til indbetaling**

Ejerne indbetaler grundskyld og dækningsafgift til Skattekontoen på [skat.dk/tastselhverv](https://skat.dk/tastselhverv)

- cvr-ejere logger ind på Skattekontoen for at betale
- cpr-ejere betaler via indbetalingslinjen i selve opkrævningen

**Kontostatus**

Medarbejder: w17314 Allan Mithgaard  
Valgt kunde: 0103993776 Hansen292

Kontostatus **Yderligere Oplysninger**

Her kan du se de seneste posteringer, der er registreret på din Skattekonto. Hvis du vil se flere eller fx ældre posteringer, kan du søge dem frem under Kontoudtog.

**Fremtidige posteringer**

Dato	Postering	Yderligere initiativer	Beløb
20-09-2024	Bvkkærsbyr		-65,00
20-08-2024	Grundskyld		-51.000,00
20-08-2024	Grundskyld		0,00
20-03-2024	Bvkkærsbyr		-65,00
20-02-2024	Grundskyld	Inddrivelse	-51.000,00
20-02-2024	Grundskyld		0,00

Bemærk der findes yderligere oplysninger for kontoen  
Der findes administrative stop (vises kun internt)  
Klik på knappen Fortsæt for at se yderligere oplysninger

[Fortsæt](#)





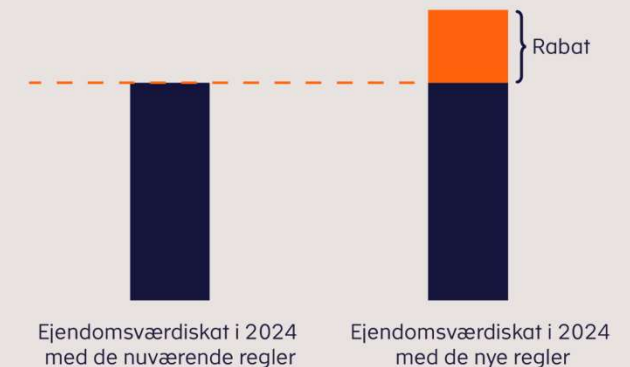
# 5

## Ejendomsværdiskat: Lavere satser, skatterabat og indefrysning

- Hvis en ejer som privatperson (eller transparent selskab) har en bolig til rådighed i sin erhvervsjendom, betaler ejer ejendomsværdiskat.
- Ejendomsværdiskat betales over forskuds- og årsopgørelse.

Der gælder de samme regler for ejendomsværdiskatten som for øvrige boligejere:

- **Lavere satser i 2024**  
I 2024 bliver skattesatsen på den almindelige ejendomsværdiskat næsten halveret, idet den falder fra 9,2 promille til 5,1 promille.
- **Skatterabat på ejendomsværdiskatten**  
Skatterabatten sikrer, at ingen skal betale mere i ejendomsværdiskat med de nye regler, end de skulle betale, hvis vi fortsat havde de nuværende regler.
- **Indefrysning af stigninger i ejendomsværdiskat**  
Fra 2024 kan ejer indefryse eventuelle stigninger. Indefrysningsslånet er fra 2024 et lån med renter.



# Skatteomlægningen bygger på foreløbige vurderinger

- Den 1. januar 2024 træder de nye ejendomsskatteregler i kraft. Reglerne er vedtaget af Folketinget.
- Skatteomlægningen bygger på foreløbige 2023-vurderinger. De foreløbige vurderinger offentliggøres på [Vurderingsportalen.dk/erhverv](https://vurderingsportalen.dk/erhverv) i Q4 2023.
- Når de endelige 2023-vurderinger udsendes, genberegnes og efterreguleres ejendomsskatterne for 2024 og 2025.
- For erhvervsejendomme skal de foreløbige 2023-vurderinger sikre, at ejendomsskatterne i 2024 og de nye skatteordninger, fx stigningsbegrænsningen på grundskyld, kan beregnes, selvom det bliver på et foreløbigt grundlag.



# Efterreguleringer af ejendomsskatterne

Ejendomsskatterne for følgende år vil blive efterreguleret:

- **2022 og 2023**

Når ejendomsejerne modtager den endelige 2021-vurdering (forventeligt fra 2025), genberegnes og efterreguleres skatterne for 2022 og 2023.

Efterreguleringen vil være til den, der ejer ejendommen, når efterreguleringen finder sted.

- **2024 og 2025**

Når ejendomsejerne modtager den endelige 2023-vurdering (forventeligt fra 2025/2026), genberegnes og efterreguleres skatterne for 2024 og 2025.

Efterreguleringen vil være til den, der ejer ejendommen i de år, efterreguleringen drejer sig om.



# Særligt for nye ejendomme fra 1. okt. 2020



**En ejendom, der ikke fandtes før den 1. oktober 2020**, har ikke en vurdering fra det gamle vurderingsystem. Derfor har vi i første omgang fastsat en foreløbig grundværdi, som foreløbig grundskyld og dækningsafgift beregnes ud fra.

Hvis ejer af ejendommen mener, at grundskylden eller dækningsafgiften er for høj, har ejer siden 2. oktober 2020 kunnet kontakte os på telefon 72 22 16 16 og bede om at få den foreløbige grundværdi ændret.



## **Efterregulering**

**Når ejer modtager sin endelige vurdering for 2021 og 2023**, efterregulerer vi grundskyld og dækningsafgift for hhv. 2022-2023 og 2024-2025 i forhold til, hvad ejer har betalt, og hvad det korrekte beløb er.

Hvis den foreløbige grundværdi, bliver sat meget lavt, vil det betyde en større efteropkrævning, når grundskylden og dækningsafgiften bliver endeligt beregnet.