

NOTAT

(vedrørende ejendomsskat/grundskyld 2024)

Den nye boligskat træder i kraft 2024. Det skulle være sket før, men blev udskudt på grund af IT problemer. Når den nye boligskat træder i kraft, er de nye offentlige ejendomsvurderinger afgørende for, hvad der skal betales.

Ejendomsvurderingerne er også blevet udskudt og har ved de foreløbige vurderinger, der er fremkommet, som bekendt givet anledning til massiv pressekritik.

I dette notat forholdes til grundskylden/ejendomsskatten og altså ikke ejendomsværdiskatten.

I forbindelse med overgangen til den nye boligskat overgår opkrævningen af ejendomsskat fra landets kommuner til Staten.

Tidligere (forud for 2024) har Hjørring Kommune opkrævet ejendomsskatten for den fælles ejendom matr.nr. 44a m.fl. Lønstrup By, Lønstrup hos Sommerhusforeningen. Opkrævningen for 2023 var ud fra en vurdering af grunden på kr. 91.206.700. Da grundskyld i Hjørring i 2023 blev opkrævet med 3,4% udgjorde den samlede ejendomsskat for året fordelt på to rater i alt kr. 3.101.027,80. Dette beløb er som ved tidligere opkrævninger fordelt blandt alle fælles ejere i I/S Harrerenden.

Der har således været tale om et kendt og fast beløb, der er fordelt.

I forbindelse med overgangen til den nye boligskat har der tidligere i 2023 været udskrevet en foreløbig vurdering af grundværdien over det samlede fællesareal. Her var vurderingen foreløbigt fastsat til kr. 588.502.000. Den blev efterfølgende ultimo året foreløbigt nedreguleret til kr. 69.646.000 og altså nu noget under den hidtidige vurdering (kr. 91.206.700).

Da der i den nye måde at beregne boligskat på, alene beskattes af 80% af den fastsatte vurdering, bliver beskatningsgrundlaget ”kun” kr. 55.716.800. Da selv beskatningsprocenten tillige nedsættes (i Hjørring fra 3,4% til 1,65%) bliver den beregnede og af Staten opkrævede ejen-

domsskat væsentligt mindre end årene før. Det opkræves også senere end da Hjørring Kommune opkrævede ejendomsskatten. Ejendomsskatten for 2024 er således beregnet på baggrund af den foreløbige vurdering til kr. 919.327,20 og altså dermed under 1/3 af skatten året før. For 2024 er det dette beløb, der er fordelt og opkræves hos alle fælles ejere i I/S Harrerenden.

Man skal imidlertid have for øje, at den foreløbige vurdering ikke er endelig og den endelige kan derfor blive højere eller lavere.

Hvis den foreløbige vurdering er lavere end den endelige, skal der betales en restskat. Hvis den foreløbige vurdering er højere end den endelige vil der blive udbetalt for meget opkrævet. Dog må skatten ikke overstige det som den var efter de gamle regler. Det er en såkaldt skatterabat for den ejendomsejer, der ejede ejendommen senest pr. 31. december 2023 og den betyder, at ejer ikke skal betale mere i skat ved overgangen pr. 2024 end ejeren (I/S Harrerenden) gjorde før.

Som nævnt har den foreløbige vurdering medført, at der i 2024 er opkrævet mindre i ejendomsskat end i 2023. Hvis den endelige vurdering bliver højere, vil der kunne blive opkrævet en restskat op til den beregnede skatterabat.

Sommerhusforeningen står for afregningen og opkræver hos de enkelte ejer i I/S Harrerenden. Hvis der derfor bliver tale om opkrævning af en restskat hos Sommerhusforeningen, så vil foreningen videreopkræve denne hos de til enhver tid værende ejere i I/S Harrerenden.

Sælgere af sommerhuse, der er beliggende på fælles grund i I/S Harrerenden, bør derfor i købsaftalen sikre sig en aftale med køber, således at parterne er enige om, at der indtil endelig vurdering foreligger vedrørende grundskyld, skal ske tilbagebetaling til sælger af forholdsmæssigt for meget opkrævet ejendomsskat. Hvis det viser sig, at der er opkrævet for lidt ejendomsskat i sælgers ejerperiode, skal sælger godtgøre køber den forholdsmæssige del, der er opkrævet for lidt.

Udarbejdet af advokat Jens H. Bech – 15. januar 2024