



Foreløbige 2024-vurderinger

De foreløbige 2024-vurderinger er det foreløbige beskatningsgrundlag for boligskatterne i 2025. De tager udgangspunkt i boligpriserne pr. 1. januar 2024.

I 2025 beregnes boligejernes boligskat på forskudsopgørelsen på baggrund af en foreløbig 2024-vurdering. De foreløbige 2024-vurderinger vil være en fremskrivning af de foreløbige 2022-vurderinger til niveauet i salgspriserne på boligmarkedet den 1. januar 2024.

I de fleste kommuner er salgspriserne faldet fra 2022 til 2024. Dermed bliver den foreløbige 2024-vurdering for de fleste ejendomme lavere end den foreløbige 2022-vurdering. Det betyder, at boligskatterne på forskudsopgørelsen i disse kommuner vil være lavere i 2025, end de var i 2024.

For særlige ejendomme, fx erhvervsejendomme og ejendomme med både bolig og erhverv, blev boligskatten i 2024 beregnet på baggrund af en foreløbig 2023-vurdering. Da vurderingerne gælder for to år frem, gælder 2023-vurderingen også i 2025 for disse ejendomme.

Sådan fremskrives den foreløbige 2024-vurdering

Fremskrivningen er baseret på indekstal fra Danmarks Statistik. Indekstallene er beregnet på kommunalt niveau, så der tages højde for, at priserne har udviklet sig forskelligt rundt om i landet. Derudover er tallene fordelt på ejendomstyper. Typisk er det sådan, at grundværdierne stiger mere end ejendomsværdierne. Derfor fremskrives grundværdierne med et indeks, som er 0,8 pct. højere end indekset for ejendomsværdierne.

Ejendomsværdien

Ejendomsværdien fremskrives ved at dividere indekstallet for prisniveauet i 2024 med prisniveauet i 2022 og gange resultatet med ejendomsværdien fra den foreløbige 2022-vurdering. Beregningen ser altså sådan ud: $(\text{Indeks for 2024} / \text{Indeks for 2022}) \times \text{ejendomsværdi i den foreløbige 2022-vurdering}$. Til sidst afrundes til nærmeste tusinde kroner.

Regnestykket giver en foreløbig 2024-ejendomsværdi, som bruges i beregning af den ejendomsværdiskat, der fremgår af boligejers forskudsopgørelse. Inden skatten beregnes, trækkes dog 20 % fra ejendomsværdien.

Eksempel: Helårshus i Odense

Ejendomsværdi fra den foreløbige 2022-vurdering: 2.000.000 kr.
Salgsprisindeks for Odense i 2024: 233,99
Salgsprisindeks for Odense i 2022: 239,3

Beregning: $(233,99/239,3) \times 2.000.000 = 1.955.621$ kr.
Ejendomsværdien afrundes til nærmeste tusinde = 1.956.000 kr.

De gennemsnitlige salgspriser i Odense Kommune faldt i perioden fra 1. januar 2022 til 1. januar 2024. Derfor bliver ejendomsværdien også lavere i den foreløbige 2024-vurdering. I praksis betyder det, at den foreløbige ejendomsværdiskat vil være lavere i 2025, end den var i 2024.

Grundværdi

Grundværdien fremskrives ved at dividere indekstallet for 2024 med indekstallet for 2022 og gange resultatet med grundværdien i den foreløbige 2022-vurdering. Bagefter lægger vi 0,8 % til (ved at gange med 1,008). Regnestykket ser altså sådan ud:

$(\text{Indeks for 2024}/\text{indeks for 2022} \times \text{grundværdi i 2022-vurdering}) \times 1,008$.
Til sidst afrundes til nærmeste tusinde kroner.

Regnestykket giver en ny foreløbig 2024-grundværdi, som bruges i beregning af den grundskyld, der fremgår af boligejers forskudsopgørelse. Inden grundskylden beregnes, trækkes dog 20 % fra grundværdien.

Eksempel: Helårshus i Odense

Grundværdi i den foreløbige 2022-vurdering: 1.000.000 kr.
Salgsprisindeks for Odense i 2024: 233,99
Salgsprisindeks for Odense i 2022: 239,3

Beregning: $(233,99/239,3) \times 1.000.000 \times 1,008 = 985.633$ kr.
Ejendomsværdien afrundes til nærmeste 1.000 = 986.000 kr.

Mulighed for ændringer

Boligejerne kan ikke klage over de foreløbige 2022- og 2024-vurderinger, men kan i særlige tilfælde få dem ændret – og Vurderingsstyrelsen opfordrer boligejere til at tage kontakt, hvis der er spørgsmål til vurderingen.

Foreløbig skat af de foreløbige vurderinger

Når de endelige vurderinger er udsendt, bliver boligskatterne for 2024 og 2025 genberegnet og efterreguleret. Vurderingsstyrelsen forventer at udsende de endelige 2022-vurderinger i 2025. De foreløbige 2024-vurderinger vil blive justeret i takt med, at de endelige 2022-vurderinger udsendes.