A green-tinted photograph of a person in a classroom raising their hand. The person is seen from behind, wearing a light-colored long-sleeved shirt. The background shows other students and a whiteboard, all slightly out of focus. A white horizontal bar is positioned above the text.

Status ift. den aktuelle politiske situation på andelsboligområdet

v. Isaac Appelquist, underdirektør



Det seneste år:

Værdiansættelse af andelsboliger
Grundvurderinger

Hvad vi forventer kommer:

I regeringsgrundlaget står der,
at der skal komme et boligudspil
bl.a. med fokus på andelsboliger.

Værdiansættelse af andelsboliger

Nye muligheder i lovgivningen

Værdiansættelse - ny muligheder

**Fra 15. april 2024 - Offentlig vurdering med indeksering
+ forlænget gyldighed valuarvurdering**

Stor sejr for ABF som er de eneste der har kæmpet for dette

**Når man fremadrettet skal sætte værdien på en
andelsboligforenings ejendom, kan man bruge:**

- 1) Anskaffelsesprisen**
- 2) Offentlig vurdering**
- 3) Offentlig vurdering med indeksering**
- 4) Valuarvurdering***

Værdiansættelse - ny mulighed

<https://www.abf-rep.dk/nyheder/nyheder/2024/lov-om-vaerdiansaettelse-sadan-bruger-i-de-nye-muligheder/>

Offentlig vurdering med indeksering

Måned	Ejendomsværdi	Indeks
Okt. 2012	210.000.000	100,000
Okt. 2013	211.496.945	100,713
Okt. 2014	212.993.890	101,426
Okt. 2015	214.276.986	102,037
Okt. 2020	222.403.259	105,906
Okt. 2023	252.983.707	120,468

Nye grundvurderinger

Konsekvenser for andelsboligforeninger

Nye grundvurderinger

- Grundvurderingerne har intet med værdiansættelsen at gøre
- Det er udelukkende en beregning af skattegrundlag.
- Jeres ejendomsskatter for 2024 og 2025 beregnes på baggrund af den foreløbige grundværdi for 2023.
- Når I modtager den endelige grundværdi for 2023 (forventes 2025/26), bliver ejendomsskatten genberegnet.

Hvordan er den foreløbige grundværdi fastsat?

En maskinel fastsættelse, med udgangspunkt i ejerboligpriser og under hensyntagen til diverse planforskrifter.

Der er løbende fundet fejl og der bliver løbende justeret på systemet, ikke mindst pga. henvendelse fra ABF

**Andelsboligforeninger betaler grundskyld
- men ikke ejendomsværdiskat!!**

Tryghed, udfordringer og urimeligheder ift. nye vurderinger


Stigninger i grundskylden indfases over flere år

→ Erhvervsejendomme (andelsboliger) kan højest stige 4,75 % årligt af den nye grundskyldsbetaling.

ABF anfægter dog rimeligheden i, at folk som har købt en andelsbolig bliver ramt af stigninger;

- der procentvis er markant højere end andre boligformers,
- som de ikke har - eller har haft - mulighed for at forudsige og
- som de har ringere mulighed for at modstå end folk der bor i andre boligformer.

Og så skaber de også stadig usikkerhed at vurderingerne (de endelige) kan falde/stige yderligere, samt at kommunerne potentielt hæver grundskyldspromillerne (muligt fra 2028).



Forening: A/B K (Etage Næstved by)

Antal andele: 15 + 1

bolig-m2: 943

Vurdering før: 470.000 kr.

Vurdering nu: 6.917.000 kr.

Grundskyld nu: 6.075 kr./år

Grundskyld fuldt indfaset: 54.229 kr./år

Gns. Betaling pr. andel pr. måned nu:

31,6 kr./andel/måned

Gns. Betaling pr. andel pr. måned fuldt indfaset:

282 kr./andel/måned

Stigning første år (2025) inkl. stigningsbegrænsning (4,75%): 13 kr./andel/måned => 42 %

Forening: A/B V (tæt-lav Næstved By)

Antal andele: 15

bolig-m2: 1.808 m²

Vurdering før: 3.513.600 kr.

Vurdering nu: 4.610.000 kr.

Grundskyld nu: 53.055 kr./år

Grundskyld fuldt indfaset: 36.142 kr./år

Gns. Betaling pr. andel pr. måned nu:

294,8 kr./andel/måned

Gns. Betaling pr. andel pr. måned fuldt indfaset:

200,8 kr./andel/måned

Stigning første år (2025) inkl. stigningsbegrænsning (4,75%): 0 – betalingen falder!



Tjek din forskudsopgørelse og jeres forenings skattebillet!

Skulle der på din forskudsopgørelse stå noget under ejendomsværdiskat...

– så hold ekstra godt øje med ABF's hjemmeside den næste tid!

(501) (?)

Udbytte af udenlandske aktier optaget til handel på et reguleret marked i dansk depot. Udbytter af aktier i... (509) (?) /år

Udbytteskat af udenlandske aktier optaget til handel på et reguleret marked, i dansk depot (540) (?) /år

Indskud til arbejdsgiveradministreret ratepension mv. (628) (?) /år

Eksisterende ejendomme og grunde

▼ [redacted] Periode: 01/01-31/12

Ejendomsnr. [redacted]

[Ret ejendom](#)

[Sælg ejendom](#)

Ejendomsværdiskat [redacted]

⊕ Grundskyld [redacted]

Boligskattelån

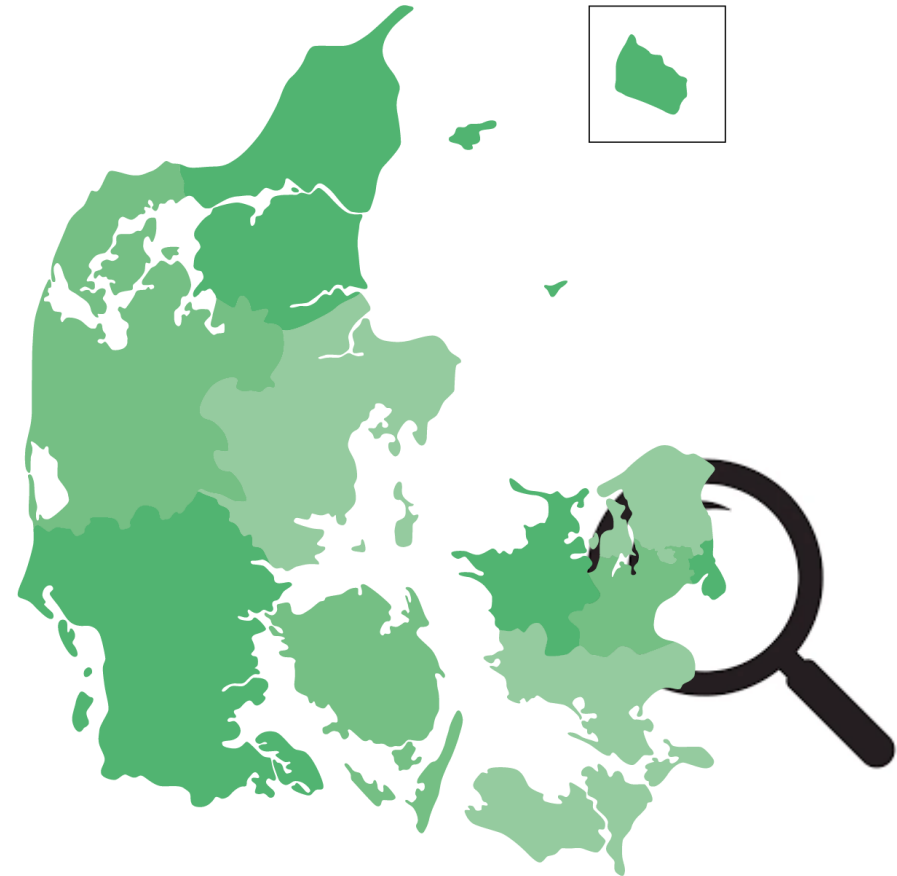
[Vælg eller fravælg indefrysninglån til betalinger af stigninger i din boligskat](#)

[Se eller ansøg om pensionistlån til betaling af din Grundskyld](#)

Boligudspil fra regeringen

Regeringens boligudspil, efterår 2024..... måske

- Meget fokus på at løse boligudfordringer i København
- Færre udlejningsboliger, flere ejerboliger og almene boliger
- Ny boligform?





Spørgsmål?