

# Status ift. den aktuelle politiske situation på andelsboligområdet

v. Jan Hansen, direktør



## Det seneste år:

Værdiansættelse af andelsboliger

Grundvurderinger

## Hvad vi forventer kommer:

Boligudspil

Håndværkerfradrag

Evaluering - Bogføring digitale krav

Fokus på vedligeholdelse

---

# Værdiansættelse af andelsboliger

Nye muligheder i lovgivningen

# Værdiansættelse Nordjylland

(2020)	Anskaffelsessum	Valuar	Offentlig vurdering
Nordjylland	28%	24 %	48 %
Hele landet	14%	60%	36 %

# 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.

**Ministeriet/Styrelsen har fundet fejl og der bliver 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 fuldt indfasede 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

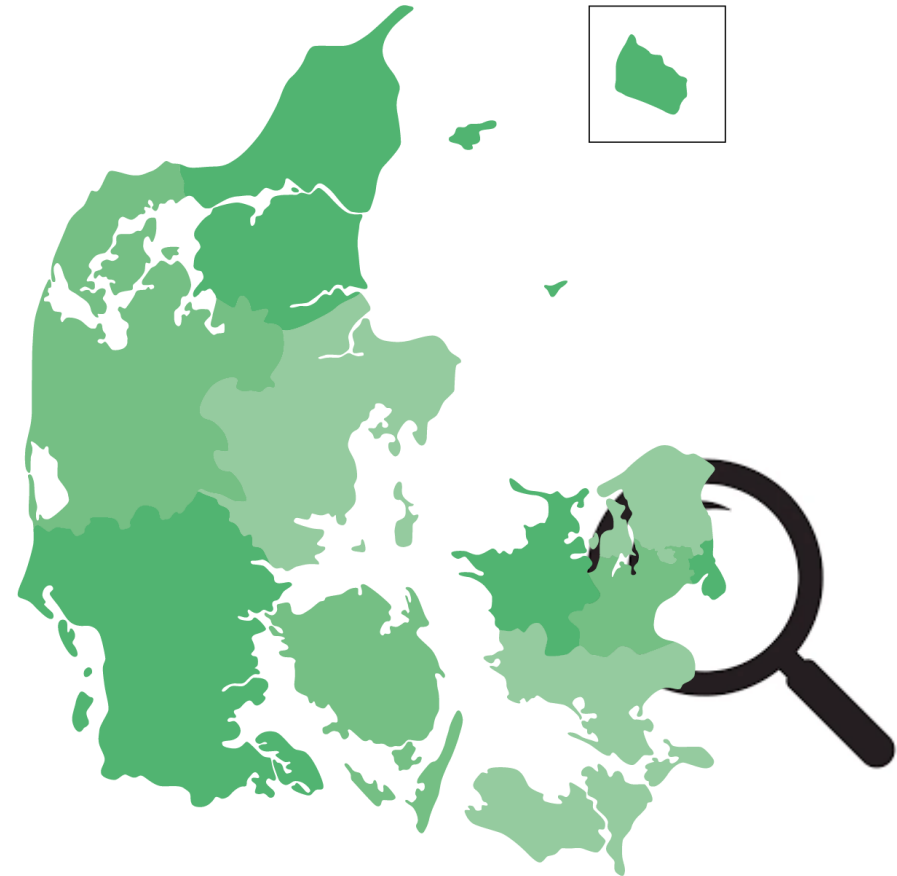
Og så skaber de også stadig usikkerhed at vurderingerne (de endelige) kan falde/stige yderligere, samt at kommunerne potentielt hæver grundskyldspromillerne (muligt fra 2028).

---

# 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?



- Håndværkerfradrag - andelsboligforeninger ?
- Digital bogføring
- Vedligeholdelse af ejendomme





# Spørgsmål?