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 in a soft, out-of-focus state. 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 at der skal komme et boligudspil bl.a. med fokus på andelsboliger.

Værdiansættelse af andelsboliger

Nye muligheder i lovgivningen

Værdiansættelse i Sydsjælland

Landsplan i 2020: Vest- og Sydsjælland 2020:

Anskaffelspris:	14 %	40 %
Valuarvurdering:	60 %	9 %
Offentlig vurdering:	26 %	51 %

Værdiansættelse - ny mulighed

Fra 2024 - Offentlig vurdering med indeksering + forlænget gyldighed af 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.

Andelsboligforeninger betaler grundskyld - men ikke ejendomsværdiskat.

Hvordan er den foreløbige grundværdi fastsat?

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

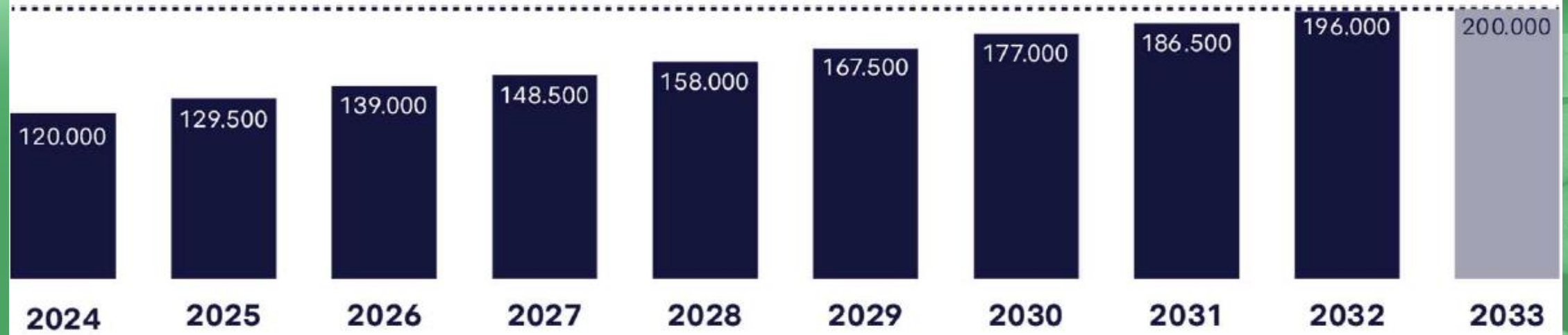
Stigningsbegrænsning

Stigninger i grundskylden indfases over flere år

Erhvervsejendomme kan højest stige 4,75 % årligt af den nye grundskyldsbetaling

Eksempel på moderniseret stigningsbegrænsning

Fuldt indfaset: 200.000 kr.





Forening: A/B Kildemarksvej 18 (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 Vallensvedparken (tæt-lav)

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!

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

– så hold ekstra godt øje med ABF's hjemmeside dem 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

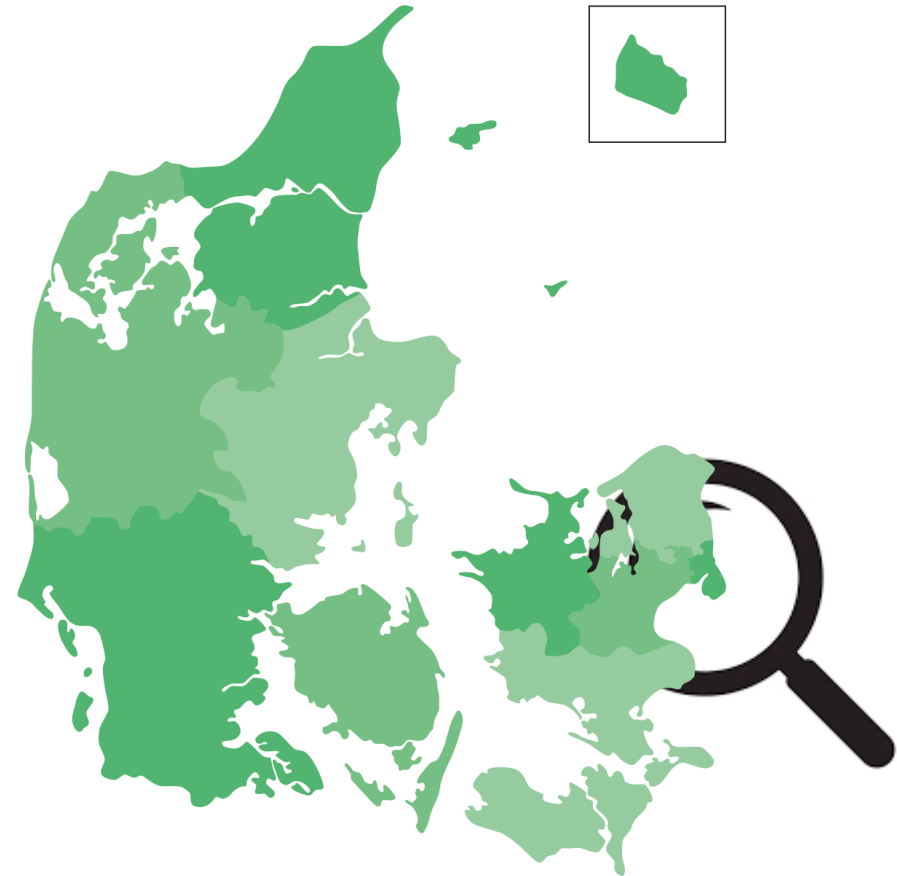
[Vælg eller fravælg indefrysninglån til betalinger af stigninger i din boligskat](#)

[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?