

Notat

Stigning i ejendomsskatter og nye ejendomsskattevurderinger påvirker huslejen i Damgårdsarealet

Udløb af fradrag i grundværdien

I forbindelse med opførelsen af Damgårdsarealet for 30 år siden modtog afdelingerne og dermed indirekte beboerne et fradrag i grundværdien for grundforbedringer (kloakering, forsyningsnet til vand mv).

Grundværdien efter fradrag for grundforbedringer danner grundlag for beregningen af ejendomsskatter.

Fradraget for grundforbedringer har en løbetid på 30 år, hvorefter fradraget bortfalder og ejendomsskatterne beregnes herefter på normalvis.

Fradraget har i alle 30 år kommet beboerne til gode via lavere ejendomsskatter og dermed en lavere husleje, men da fradraget nu er udløbet i 2018 med en ikrafttrædelse i 2020 (i 2021 i Buerne) vil det medføre en større stigning i ejendomsskatterne og dermed en huslejestigning for beboerne på mellem 7,4 % og 9,9 %:

Afdeling	Stigning i 2020	Stigning i 2021
Kirsebærgården	7,4 %	
Blommegården	7,5 %	
Troldnøddegården	7,6 %	
Capellavænget	8,6 %	
Miravænget	8,6 %	
Rigelvænget	9,3 %	
Eskebuen	0,3 %	8,7 %
Rimbuen	0,3 %	7,8 %
Oldbuen	0,3 %	8,8 %

Hvordan beregnes ejendomsskatterne efter bortfald af fradraget for grundforbedringer?

Beregningen af de nye ejendomsskatter burde som udgangspunkt være rimelig enkelt, værdien af fradraget for grundforbedringer tillægges grundværdien på ny og ejendomsskatterne beregnes herefter på normalvis.

Desværre er det ikke så enkelt som ovenfor anført. Det skyldes, at der i 2004 blev indført begrænsninger for de fremtidige stigninger af ejendomsskatterne (skattestop). Begrænsningerne betød at grundværdien blev fastlåst og herefter kun kunne stige med en årlig procent fastsat af SKAT.

Ved bortfaldet af fradraget for grundforbedringer, skal grundværdien, der blev fastlåst i 2004, genberegnes og alle årlige procentvise ændringer, der er foretaget i perioden fra 2004 til 2019 skal tillægges værdien, der blev fastlåst i 2004 (den årlige stigning har i gennemsnit været ca. 5,5%).

Det ovenstående betyder, at nye ejendomsskatter stiger markant i forhold til de nuværende ejendomsskatter.

BO-VEST har været i kontakt med SKAT og har fået dem til at genberegne de nye grundværdier, der ligger til grund for de fremtidige beregninger af ejendomsskatterne for alle afdelingerne Damgårdsarealerne.

Eksempel på beregning af ejendomsskatterne før og efter fradrag for grundforbedringer

(Miravænget er anvendt som eksempel)

Grundværdiberegning	Grundskatteloftværdi Med fradrag for grundforbedringer	Grundskatteloftværdi Uden fradrag for grundforbedringer	
Grundværdi 2002	7.325.000	7.325.000	Bilag 1
Grundforbedringer	-3.440.000	0	Bilag 1
Grundskatteloftværdi (basisår)	3.885.000	7.325.000	
Stigninger 2003 -2019	4.680.900	8.825.600	
Grundskatteloftværdi 2019	8.565.900	16.150.600	Bilag 2
Forventet stigning 2020 (6%)	513.900	969.000	
Grundskatteloftværdi 2020	9.079.800	17.119.600	Bilag 3
Beregning ejendomsskat 2020			
Procent for beregning	3,394%	3,394%	
Beregnet ejendomsskat 2020	308.168	581.039	Stigning 272.871 kr.

Som det fremgår af det ovenstående, vil ejendomsskatterne i Miravænget stige med 272.871 kr. (581.039 -308.168) svarende til en stigning på ca. 88 %. Stigningen skyldes udelukkende bortfald af fradrag for grundforbedringer ved beregningen af ejendomsskatterne.

Udgivelsen Tryghed om boligbeskatningen

I forbindelse med debatten om de fremtidige stigninger af ejendomsskatterne i Damgårdsvænget, er der i flere tilfælde blevet henvist til afsnit i forligsteksten "Tryghed om boligbeskatningen" fra 2. maj 2017.

Forliget vedrører ikke de nuværende regler for beregning af grundværdierne, der ligger til grund for ejendomsskatten. Derimod er forliget alene rettet mod de fremtidige ejendomsvurderinger som følge af indførelsen af et nyt beregningssystem for ejendoms- og grundvurderinger.

Udgivelsen er en hensigtserklæring fra forligspartierne bag de nye ejendomsvurderinger om, at der indføres en skatterabat for boligejere, udlejningsejendomme og andelsboliger, der skal sikre, at der ikke betales en højere samlet ejendomsskat i 2021, når SKAT tager de nye ejendomsvurderinger i brug.

Af forligsteksten fremgår det dog, at det i 2017 var uklart, hvor store konsekvenserne af de nye ejendomsvurderinger ville blive for almene boliger, og det spørgsmål drøftes derfor først primo 2020. Med andre ord afventer forligspartierne at have et erfaringsgrundlag, før de træffer en beslutning om, hvorvidt også almene boliger skal have en eller anden skatterabat.

Bilag 1



~~ALBERTSLUND KOMMUNE~~

~~SKATTEKONTORET, RÅDHUSET~~

~~2620 Albertslund~~

GIRONR.3301788, TELEFAX 43686923
 EKSP. MAN. TIRS. ONS. 8.30-15.00
 TORS. 8.30-18.00, FRE.8.30-14.30
 TELEFONNR.: 43686868
 E-mail: skattekontoret@albertslund.dk
 Flere oplysninger kan ses på kommunens
 hjemmeside :www.albertslund.dk

Modtager Albertslund Boligselskab 3714-5 Miravænget Kanalens Kvt 34 2620 Albertslund		1653100301608
Ejendommens beliggenhed: Miravænget 1-48		Udskrevet den: 17/12-2002 Moms-nr.: 66137112 Sorteringsnummer: 08 00000 04652
Matrikelbetegnelse: HERSTEDVESTER BY, HERSTEDVESTER 11 AK M.FL.		Debitornummer: 056 03 105722 07 Kommunensnr.: 165 Ejendomsnr.: 05722-8
Ejendomsværdi 20.300.000 Grundværdi 7.325.000 Stuehusgrundværdi		Vurderet areal: 15376 Vurderingsår: 2002
Fradrag i grundværdi for forbedringer 3.440.000		Fritagelse for grundskyld til kommunen Fritagelse for grundskyld til amtiskommunen
Del af grundværdi der beskattes i anden kommune		Diskningsafgiftspligtig forskelsværdi Fritaget diskningsafgiftspligtig forskelsværdi

Skatter og afgifter m.m. af fast ejendom - 2003

Side 01 af 01

Specifikation		Beløb	Heraf moms
GRUNDSKYLD TIL KOMMUNEN	24,000 0/00 AF:	3885000	93240,00
GRUNDSKYLD TIL AMTET	10,000 0/00 AF:	3885000	38850,00

PÅ BEREKNINGSTIDSPUNKTET VAR EJENDOMMEN TILMELDT PBS. GIROKORT VEDLÆGGES IKKE

MERVÆRDIAFGIFT:

Afgiften af de enkelte rater kan for momsregistrerede først medregnes som indgående afgift på faktureringsstidspunktet.

I ALT 132090,00 0,00

Rate	Forfaldsdato	Sidste rettidige indb.dag	Ratebeløb	Fakturadato	Moms beløb
01	01/02-2003	03/02-2003	66045,00	01/02-2003	0,00
02	01/08-2003	04/08-2003	66045,00	01/08-2003	0,00

Bilag 2



ALBERTSLUND KOMMUNE
 Borger- & Ydelsescenter
 Nordmarks Allé 1
 2620 Albertslund

Kreditornr. 89445299
 MAN. TIRS. ONS. 9.00-13.00
 TORS. 9.00-13.00,
 SAMT TORS. 16.00-17.30, FRE. 8.30-12.00
 Telefonnr.: 43686868
 Mail:
 Borgerogydelsescenter@albertslund.dk
 Flere oplysninger kan ses på kommunens
 hjemmeside: www.albertslund.dk

Modtager ALBERTSLUND BOLIGSELSKAB Stationsparken 37 2600 Glostrup		1609500017013	
Ejendommens beliggenhed Miravænget 1-48		Udkøbtet det: 22/11-2018 Moms-nr.: 66137112 Sædelsnummer: 056 19 057228 02 06 Vurderet areal: 15376 Vurderingsår: 2017 (01/10-2017)	
Matrkelbetegnelse: HERSTEDVESTER BY, HERSTEDVESTER 11ak m.fl.		Sædelsnummer: 056 19 057228 02 06 Kommunens: 165 Ejendomsnr.: 057228	
Ejendomsværdi 39.500.000		Grundværdi 22.959.600	
Fradrag i grundværdi for forbedringer 3.352.100		Grundskattebeløbsværdi 8.565.900	
Del af grundværdi der beskattes i anden kommune		Dækningsafgiftpligtig forskelsværdi	

Kommunal ejendomsskat m.m. af fast ejendom 2019

Side 01 af 01

Specifikation		Beløb	Heraf moms
KOMMUNE	promille af grundlag		
Grundskyld	33,940 : 8565900 01/01-31/12	290726,65	
ROTTEBEKÆMPELSE		2069,80	

MERVÆRDIAFGIFT/MOMS, er beregnet med 25%:
 Afgiften af de enkelte rater kan for momsregistrerede først
 medregnes som indgående afgift på faktureringsstidspunktet.

I ALT

292796,45 0,00

Rate	Forfaldsdato	Sidste retsdage indb.dag	Forløbsbeløb	Fakturbeløb	Moms beløb
01	01/02-2019	04/02-2019	146398,23	01/02-2019	0,00
02	01/08-2019	05/08-2019	146398,22	01/08-2019	0,00

Bilag 3 (beregninger foretaget af SKAT)

JT78 Beregning af loftsfelter 21.06.19 06:36 TY01 0165
Side 1

Ejendom 05722-8 År 2018 Dato 01-10-2018
 NY BEREGNING

Grundværdi (Basisår)		---	Kommune --	-----	Amt ----
Omberegnet afg.pl.grundværdi:			7.325.000		7.325.000
Loftsberegning			7.325.000		7.325.000
	År	procent	Afg.pl.grundv.		Afg.pl.grundv.
Basis (ureguleret)	2002		7.325.000		7.325.000
Basis årsreguleret	2003(1/10)	sats 105	7.691.250		7.691.250
Loftsregulering	2004	+5,5 %	8.114.269		8.114.269
Loftsregulering	2005	+4,7 %	8.495.640		8.495.640
Loftsregulering	2006	+4,9 %	8.911.926		8.911.926
Loftsregulering	2007	+4,7 %	9.330.787		9.330.787
Loftsregulering	2008	+7,0 %	9.983.942		9.983.942
Loftsregulering	2009	+7,0 %	10.682.818		10.682.818
Loftsregulering	2010	+4,3 %	11.142.179		11.142.179
Loftsregulering	2011	+7,0 %	11.922.132		11.922.132

Kommando ==>

F1=Hjælp F3=Afslut F8=Frem
 F9=Genkald F12=Annuller F15=JT84

JT78 Beregning af loftsfelter 21.06.19 06:36 TY01 0165
Side 2

Ejendom 05722-8 År 2018 Dato 01-10-2018
 NY BEREGNING

Loftsregulering	2012	+6,3 %	12.673.226		12.673.226
Loftsregulering	2013	+6,4 %	13.484.312		13.484.312
Loftsregulering	2014	+6,6 %	14.374.277		14.374.277
Loftsregulering	2015	+0,0 %	14.374.277		14.374.277
Loftsregulering	2016	+6,5 %	15.308.605		15.308.605
Loftsregulering	2017	+5,5 %	16.150.578		16.150.578
Loftsregulering	2018	+6,0 %	17.119.613		17.119.613
Loftsværdi (afrundet)			17.119.600		17.119.600
Aktuel afg.pl.grundværdi, reduceret			22.959.600		22.959.600
Anvendt skattegrundlag			17.119.600		17.119.600