



Notat vedrørende ejendomsskatter i A/B Opnæsgård

I mange år har man ikke reguleret ejendomsskatterne på andelsboliger, men boligforeningerne går fremadrettet ikke fri af en stigning i ejendomsskatterne.

Andelsboligforeninger betragtes som erhvervsejendomme i kategorien boligudlejningsejendomme, og vil fra 2024 opleve en ændring i måden ejendomsskatter beregnes på. Erhvervsejendomme, og dermed også andelsboligforeninger, vil ikke længere modtage en offentlig ejendomsvurdering af hele ejendommen, men vil i stedet modtage en vurdering baseret udelukkende på grundværdien, hvilken bruges til at beregne foreningens ejendomsskat.

De offentlige ejendomsvurderinger for 2023, som skal gælde for beregning af ejendomsskatter for 2024 og 2025 er foreløbige. De endelige vurderinger forventes først at foreligge i 2025/26. Derfor er det som udgangspunkt heller ikke muligt at klage over de foreløbige vurderinger. Vurderingerne er væsentlig højere end de tidligere ejendomsvurderinger, da der benyttes en ny vurderingsmetode. A/B Opnæsgård er opdelt i 8 forskellige matrikler og foreningen har således modtaget 8 foreløbige individuelle grundværdier. Samlede vurderinger vedrørende A/B Opnæsgård udgør følgende:

Ejendomsværdi, offentlige vurdering 1/10-20	405.000.000
Grundværdi, offentlige vurdering 1/10-20	101.773.200
Grundværdi, foreløbig vurdering 2023	556.014.000
Valuarvurdering hele ejendommen 31/12-23	1.063.300.000

I 2024 er stigningsbegrænsningsreglen på 2,8% på ejendomsskattestigninger beregnet i forhold til ejendomsskatten for 2023. Fra 2025 og frem kan ejendomsskatterne med de nuværende regler stige med 4,75% årligt – men af den fuldt indfasede ejendomsskat for ejendommen.

Når de endelige vurderinger foreligger i 2025/26 så sker der efterregulering tilbage til 2024 og 2025. Det betyder, at der vil ske efteropkrævning/udbetaling af ejendomsskatter for 2024 og 2025 når de endelige vurderinger foreligger ligesom der bliver mulighed for at klage over vurderingen.

Nedenfor er ejendomsskatterne for A/B Opnæsgård for 2023 – 2050 beregnet. Beregningen bygger på den foreløbige vurdering og de nuværende maksimale stigningstakter. Skat har, for at "beskytte" skatteyderne, indlagt stigningsbegrænsninger for 2025 og frem på 4,75% pr. år på hvor meget selve ejendomsskatten må stige. Derfor vil det også tage nogle år inden ejendomsskatterne er fuldt indfaset. Som det fremgår nedenfor, vil ejendomsskatten med den nuværende foreløbige grundværdi og de nuværende stigningstakter være fuldt indfaset i 2043. I kolonnen længst til højre ses ejendomsskatten tilbagediskonteret med en diskonteringsrente på 2,5%.

A/B Opnæsgård udvikling i ejendomsskatter 2023 - 2050

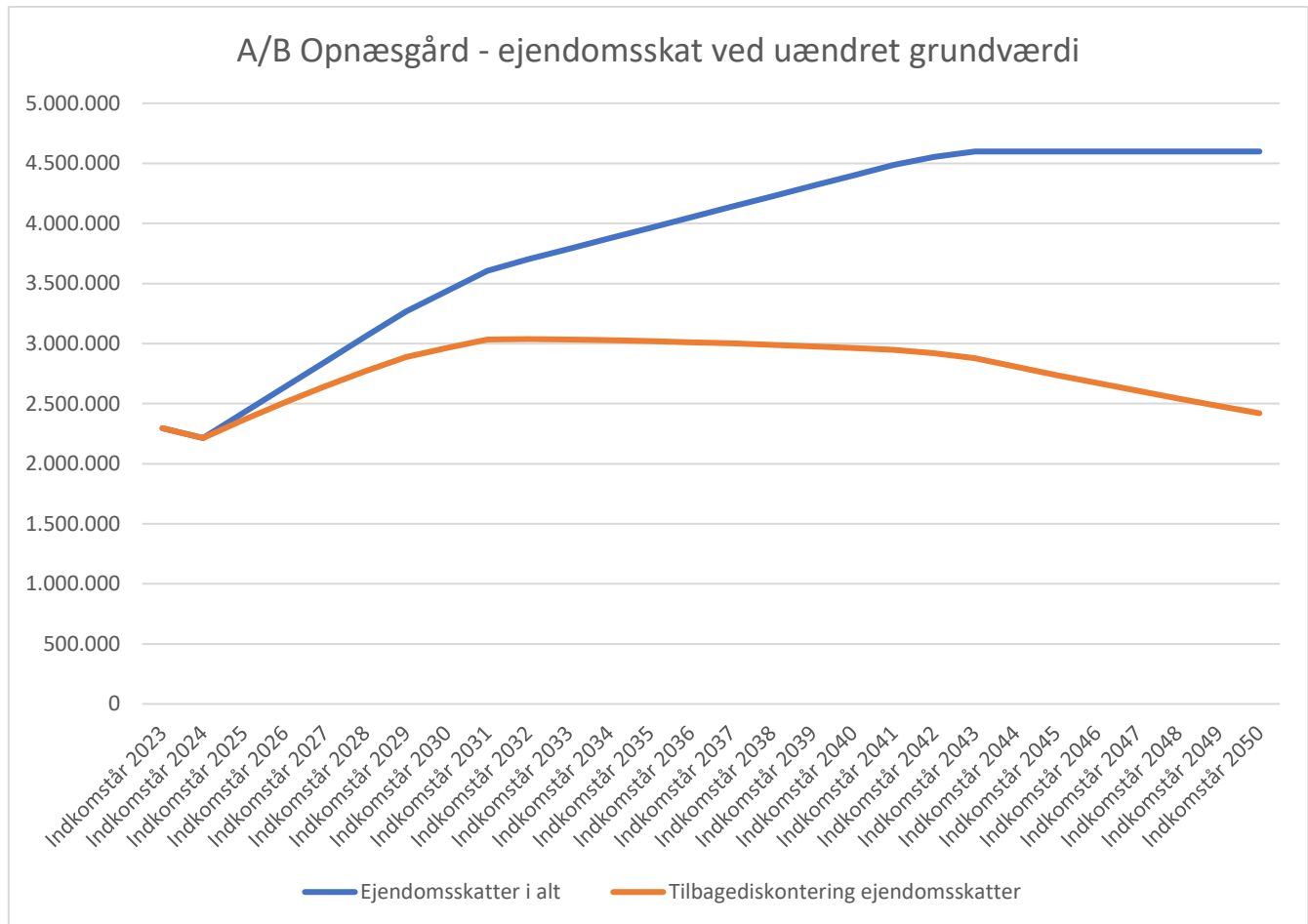
	Ejendoms- skatter i alt	Tilbagediskon- tering 2,5%
Indkomstår 2023	2.294.677	2.294.677
Indkomstår 2024	2.213.402	2.213.402
Indkomstår 2025	2.424.655	2.365.517
Indkomstår 2026	2.635.908	2.508.895
Indkomstår 2027	2.847.161	2.643.872
Indkomstår 2028	3.058.414	2.770.772
Indkomstår 2029	3.266.782	2.887.360
Indkomstår 2030	3.435.908	2.962.772
Indkomstår 2031	3.605.033	3.032.789
Indkomstår 2032	3.700.294	3.037.004
Indkomstår 2033	3.787.658	3.032.885
Indkomstår 2034	3.875.023	3.027.162
Indkomstår 2035	3.962.387	3.019.913
Indkomstår 2036	4.049.752	3.011.217
Indkomstår 2037	4.137.116	3.001.148
Indkomstår 2038	4.224.480	2.989.780
Indkomstår 2039	4.311.845	2.977.180
Indkomstår 2040	4.399.209	2.963.417
Indkomstår 2041	4.486.574	2.948.554
Indkomstår 2042	4.553.770	2.919.722
Indkomstår 2043	4.598.504	2.876.491
Indkomstår 2044	4.598.504	2.806.333
Indkomstår 2045	4.598.504	2.737.886
Indkomstår 2046	4.598.504	2.671.108
Indkomstår 2047	4.598.504	2.605.959
Indkomstår 2048	4.598.504	2.542.399
Indkomstår 2049	4.598.504	2.480.390
Indkomstår 2050	4.598.504	2.419.892

Grunden til, at ejendomsskatterne falder i 2024 i forhold til 2023 skyldes, at en af foreningens matrikler faktisk falder i ejendomsskat. Denne matrikel er derfor allerede fuldt indfaset i 2024.

Den forholdsmæssige stigning i ejendomsskatterne vil kunne tillægges over for lejerne således, at de betaler deres andel heraf. A/B Opnæsgård havde pr. 31. december 2023 et samlet antal kvadratmeter på 47.791. Den nominelle stigning fra 2023 til fuld indfasning i 2043 udgør kr. 2.303.827. Fordeles den

nominelle stigning på antallet af kvadratmeter udgør stigningen ca. kr. 48 pr. kvadratmeter når ejendomsskatterne er fuldt indfaset.

Ser man på de tilbagediskonterede betalinger vil man rent faktisk se en faldende ejendomsskat i nutidskroner. Finansministeriets samfundsøkonomiske diskonteringsrente udgør pt. 2,5% hvilken er lagt til grund for beregningen af de tilbagediskonterede beløb. Udviklingen i ejendomsskatterne kan grafisk illustreres således:



Ovenstående beregninger tager udgangspunkt i de foreløbige grundværdier for 2023 samt at stigningstakterne ikke ændrer sig i forhold til nuværende. Disse forudsætninger kan ændre sig, og det vil påvirke beregningen af ejendomsskatter, hvorfor notatet er udarbejdet på baggrund af de forudsætninger, som er gældende på tidspunktet for udarbejdelsen heraf.

Carsten Ingemann Johansen
Statsautoriseret revisor