



DE Aktuell

2023



DE Aktuelt 2023

Boligskat og efterreguleringer

Hvidvask

Betingede handler

(Vurderings- og skønsopgaver)



Boligskat

- og efterreguleringer

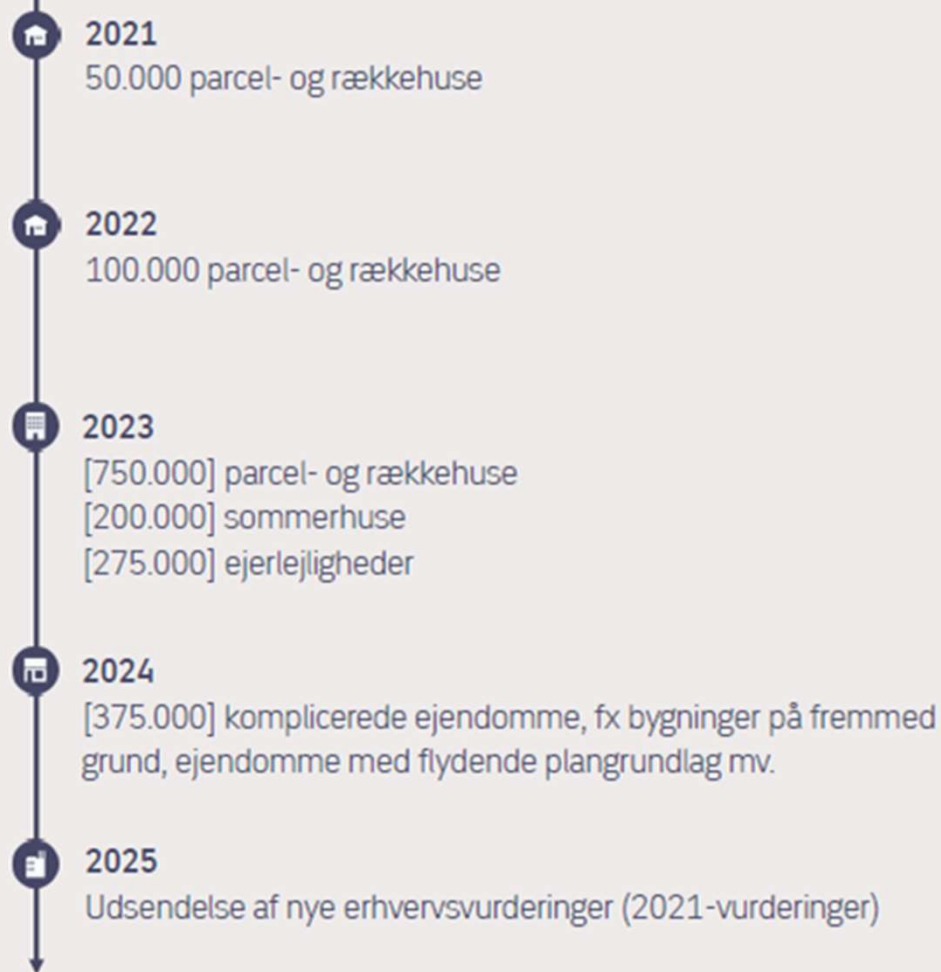
Ejendomsvurderinger (2020)

- Vurderingstermin 1. januar 2020
- Ca. 465.000 er udsendt
- Ca. 1,2 mio. udsendes frem til og lidt inde i 2024
- Benyttes til beskatning i årene 2021, 2022 og 2023

Kilde: Vurderingsstyrelsen ^{sbn@de.dk}



Udsendelsesplan for 2020-vurderinger



Ejendomsvurderinger (2020)

- Alle, der ikke har modtaget en 2020-vurdering, beskattes på *foreløbigt grundlag*:
- Ejendomsværdiskat
 - *Aktuel vurdering*
 - 2001+5%
 - 2002
- Grundskyld
 - *Aktuel grundværdi*
 - *Grundskatteloftværdi (seneste års grundlag + reguleringsprocent)*

sbn@de.dk

Fraser

Til salgsoptstillingen:

Om boligskat

Der er igangsat en boligskattereform, som forventes at træde i kraft i 2024. Der udsendes den forbindelse løbende nye ejendomsvurderinger for ejerboliger. Boligskat er den samlede betegnelse for ejendomsværdiskat og ejendomsskat.

Boligskattereformen betyder, at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi samt beskatningsgrundlagene for ejendomsværdiskat og ejendomsskat, vil blive fastsat ud fra nye principper. Konsekvenserne heraf for nærværende ejendom kendes endnu ikke, idet denne ejendom endnu ikke har fået en ejendomsvurdering som er fastsat efter de nye vurderingsprincipper.

Oplysningerne i denne salgsoptstilling, herunder boligskatten i ejerudgiften, har udgangspunkt i den seneste fastsatte ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag. Der kan fremtidigt ske regulering af boligskatterne for indeværende tidligere og senere år, når den offentlige vurdering er foretaget.

Vurdering og ejendomsværdiskat

Offentlig vurdering pr.:

Offentlig ejendomsværdi:

Heraf grundværdi:

Evt. ejerboligværdi:

Grundlag for ejd. værdiskat:

Grundlag for ejendomsskat:

Boligskattereformen vil kunne have indflydelse på købers fremtidige boligskattebetaling og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til www.vurderingsportalen.dk.

Til købsaftalen:

Om boligskat

Der er igangsat en boligskattereform, som forventes at træde i kraft i 2024. Vedrørende nærværende ejendom henvises til salgsoptstillingen herom.

Eventuelle ændringer af ejendommen eller grunden kan udløse nye beskatningsgrundlag og kan have betydning for købers boligskattebetaling, herunder for indeværende og kommende år.

Indtil den endelige grundværdi indgår i ejendomsskatteberegningen, og ejendomsskattebilletten afspejler dette, kan ejendomsskattebetalingen for det aktuelle tidligere og senere år senere blive reguleret, hvilket forventeligt vil ske overfor den aktuelle ejer på omkrævnings-/tilbagebetalingstidspunkter. Uanset at reguleringen vedrører en



Ejendomsvurderinger (2020)

- Findes på **vurderingsportalen.dk** eller **ois.dk**
- Kan ikke fremsøges på vurdering.skat.dk
- Alle der har modtaget en 2020-vurdering beskattes med hensyntagen til denne, når forskuds-/årsopgørelsen hhv. ejendomsskattebillettens *ejendomsværdi* og *grundværdi* stemmer overens med 2020-vurderingen
- Indtil da, er der risiko for *efterregulering af grundskyld*

Efterregulering af grundskyld

- 2020-vurderingen lægges til grund for beskatning i 2021, 2022 og 2023
- Når 2020-vurderingen kommer, genberegnes de tre år og der laves nye ejendomsskattebilletter
 - En evt. nødvendig efterbetaling opkræves hos nuværende ejer
 - En evt. nødvendig tilbagebetaling sker til nuværende ejer
- Grundskyld hæfter ultimativt på ejendommen

Efterregulering af grundskyld

Grundskyld	Antal (1.100.000 i alt)	Gennemsnitlig grundværdi pr. 1. januar 2022, mio.kr.
1-999 kr.	386.000	0,6
1.000-4.999 kr.	581.000	0,9
5.000-9.999 kr.	115.000	2,3
10.000-19.999 kr.	17.000	3,5
20.000+ kr.	1.000	4,3

Efterregulering af grundskyld

- Nye ejendomme og væsentlige ændringer (ej vurderet pr. 1. oktober 2019)
 - Nye ejerlejligheder, villaer m.v.
 - Nyudstyknings, frastyknings, konverteringer m.v.
- Har fået specifik besked om foreløbige beskatningsgrundlag som digital post (ejendomsværdiskat) og grundskyld (ejendomsskattebillet)
 - 68.000 har fået foreløbige beskatningsgrundlag
 - 2.780 har sat beskatningsgrundlaget ned
 - 670 har nullet beskatningsgrundlaget

Hvad gør en klog ejendomsmægler?

- Indsamler (løbende) de seneste oplysninger om vurdering og beskatningsgrundlag
- Oplyser vurderingsoplysninger og -år samt ejerudgifter korrekt i salgsopstilling
- Er der ny vurdering eller ej? Benyt passende frase i salgsopstilling
- Tjek igen ved købsaftaletidspunkt og ved tidspunkt for refusionsopgørelse
- Benyt frase, der tager højde for potentiel efterregulering – rådgiv sælger
- Er det muligt at tage højde for en efterregulering inden afslutning? Gør det!
- Oplys sælger om potentialet for stigning eller fald i ejendomsskatten – og om at være hhv. imødekommende eller opsøgende overfor køber, når det bliver relevant

Hvad gør en klog køberrådgiver?

- Forholder sig til oplysningerne i købsaftale og salgsopstilling
- Ny eller gammel vurdering? Er den ny, afspejles den allerede i ejendomsskatten?
- Hvis ikke, så er der potentiale for efterregulering for tre år
- Overvej med klient/kunde
- Bliver der potentielt tilbagebetaling eller efteropkrævning?
- Hvem er sælger? Død, nødlidende, selskab eller andet? Har det betydning?
- Giver det mening at lave et slag på tasken? Og fraskrive sig muligheden for at komme tilbage på et senere tidspunkt?

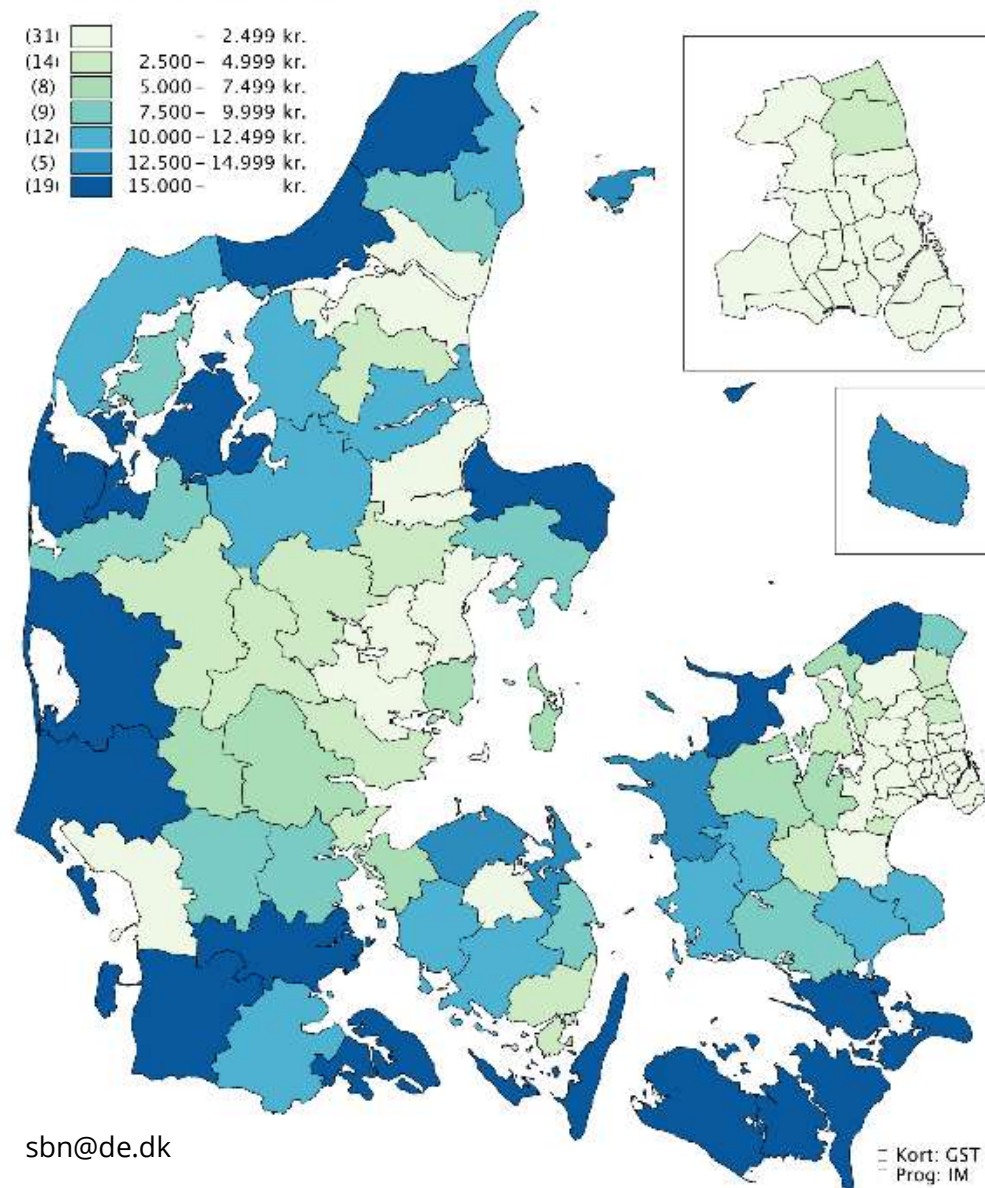
Ej at forveksle...

- Tilbagebetalingsordningen 2011-2020
- Forventet ca. 13,5 mia. kr.

Kilde: Vurderingsstyrelsen

Gennemsnitlig tilbagebetaling

(31)		- 2.499 kr.
(14)		2.500 - 4.999 kr.
(8)		5.000 - 7.499 kr.
(9)		7.500 - 9.999 kr.
(12)		10.000 - 12.499 kr.
(5)		12.500 - 14.999 kr.
(19)		15.000 - kr.



Klogt at huske

- Fokus på særligt boligskat, særligt nu, særligt efterregulering
- Er det uoverskueligt for dig, så er det endnu mere uoverskueligt for dine kunder
- Tryghed om boligskat giver tryghed i bolighandler
 - og dermed på boligmarkedet



Boligskat

Ny
ejendomsskattelov

Boligskat 2024

Ejendomsværdi og grundværdi bliver beskatningsgrundlag

Forsigtighedsprincip på 20%

Ejendomsværdiskattesatsen bliver 5,1 frem for 9,2 promille

(op til progressionsgrænse)

Ejendomsværdiskattesatsen bliver 14 frem for 30 promille

(over progressionsgrænse)

Progressionsgrænsen bliver fleksibel

9,2 mio. 2024-niveau

Grundskyldssatserne reduceres

(Maksimalt 30 promille)

Opkrævning af begge boligskatter sker via staten

(ikke efterreguleringer af grundskyld for 2021-2023)

Stigning i boligskat udløser skatterabat

Stigninger i boligskat fremtidigt kan indefrys

Ejendomsvurderinger



2020-vurdering



Foreløbig 2022-vurdering



2022-vurdering



2024-vurdering



2026-vurdering



Udsendes:
I 2021-24

Udsendes:
September 2023

Udsendes:
1. halvår 2025

Udsendes:
2. halvår 2025

Udsendes:
2. halvår 2026



Beskatningsgrundlag:
2021-2023

Beskatningsgrundlag:
2024, indtil den endelige
2022-vurdering er udsendt

Beskatningsgrundlag:
2024

Beskatningsgrundlag:
2025 og 2026

Beskatningsgrundlag:
2027 og 2028.

Kilde: Vurderingsstyrelsen

Forberedelse til foreløbige vurderinger

- Fremrykket kategorisering af landbrug, ejerbolig og erhverv - vurderingstermin 1. marts 2021
- "...ud fra en bedømmelse af den samlede karakter af ejendommens faktiske anvendelse".
- Overgangsordning
- Typeeksempler

	Kvæg og heste	Klodyr	Fjerkræ	Strudsefugle	Pelsdyr	Fisk	Krebs
Dyregruppe							
Fx	Køer, tyrekalve og heste	Svin, får, geder og hjorte	Høns, ænder og kyllinger	Strudse	Mink og ildere	Alle fisk	Krebs
Mindste antal/mængde	20 stk.	40 stk.	150 stk. sbn@de.dk	40 stk.	200 stk.	1.000 stk.	100 kg

Foreløbige beskatningsgrundlag

- Automatiserede udtrækninger tilgængelige 12. september, klar til forskudsopgørelsen 2024
- Kan ikke rettes, påklages eller andet, medmindre man f.eks. har sin ejendom til salg til den pris, der viser en væsentlig for høj foreløbig vurdering
- De fleste vil komme til at se deres foreløbige 2022-vurdering inden deres endelige 2020-vurdering
- Den foreløbige 2022-vurdering er beslutningsgrundlag for handler inden 2024

Skatterabat

- Varig udligning af forskellen mellem, hvad man skal betale i boligskat i 2024, og hvad man skulle have betalt i 2024, under de gamle regler
- Permanent rabat, bortfalder ved ejerskifte

Ejendomsværdiskat	Grundskyld
Fysiske personer	Fysiske personer, uden juridiske medejere
Ejerboliger	Ejerboliger eller grunde til ejerboliger
Ejendomsværdiskat for indkomståret 2024	Grundskyld for indkomståret 2024
<u>Overtaget senest 31. december 2023</u>	
sbn@de.dk	

Skatterabat

Kr. (årets niveau)	Ejendomsvurdering	Grundvurdering	Grundskyldspromille i 2024	Boligbeskatning i 2023	Boligbeskatning i 2024	Skattelettelse i 2024	Skatterabat i 2024
Aarhus							
Billigere hus	2.600.000	1.600.000	6,0	22.900	17.900	5.300	-
Typisk hus	4.000.000	2.200.000	6,0	30.400	27.100	3.800	-
Dyrere hus	7.100.000	4.100.000	6,0	47.700	48.500	-	-
Aarhus							
Billigere ejerlejlighed	1.700.000	1.000.000	6,0	9.700	9.800	-	1.700
Typisk ejerlejlighed	2.900.000	1.900.000	6,0	13.900	14.000	-	6.900
Dyrere ejerlejlighed	5.400.000	3.300.000	6,0	23.900	25.100	-	12.500
Aarhus							
Billigere sommerhus	1.900.000	1.100.000	6,0	18.600	13.100	5.900	-
Typisk sommerhus	3.200.000	1.800.000	6,0	21.000	21.400	-	300
Dyrere sommerhus	5.800.000	3.200.000	6,0	31.700	32.200	-	6.800

”Moderniseret stigningsbegrænsning”

- For de, der ikke kan opnå varig skatterabat på grundskyld
- En langsom indfasning af stigning i grundskylden
- Grundskyld betales:
 - enten ud fra den reelle betaling, eller
 - forudgående års betaling + 4,75 % af årets reelle betaling
- Bemærk, at de fleste ejendomme omfattet af moderniseret stigningsbegrænsning, først modtager deres første, endelige (2021-)vurdering forventeligt i 2026

Permanent indefrysningsordning

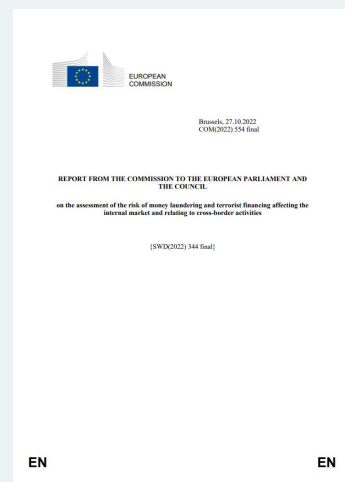
- Lån til stigning i boligskat
- Midlertidig indfrysningssordning overgår til statslig håndtering
- Hæfter usynligt på ejendommen, som sidste prioritet
- Oplysninger vil på sigt blive indarbejdet i ejendomsdatarapport, men i en overgangsperiode skal forvaltningen spørges – vejledning kommer, slut 2023

“

”...det er klart, at i en overgangsfase,
hvor tingene ikke passer sammen én til
én, så er det jo bøvlet, og det
anerkender jeg fuldt ud.”



Hvidvask (AML)



sbn@de.dk

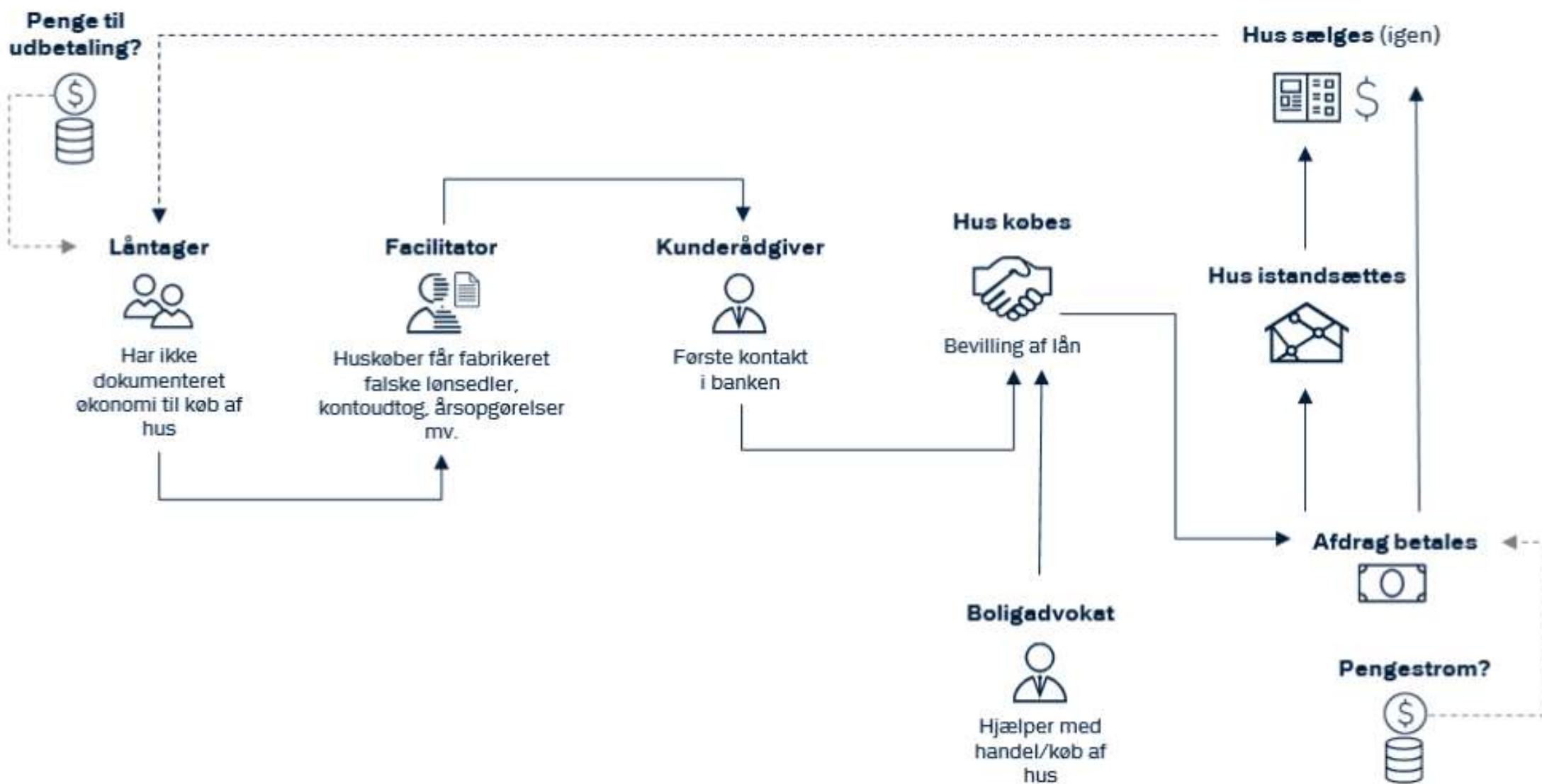
RISIKO

Underretninger

Antal underretninger fordelt efter type af underretter			
Underrettere*	2020	2021	2022
Advokat (84)	25	8	9
Andre (287)	88	54	342
Ejendomsmæglere (244)	3	4	14
Finansiell leasing (52)	78	104	189
Fondsmæglerselskab (17)	0	0	0
Forsikringsformidlere (7)	2	1	2
Investeringsforeninger og fonde (20)	0	2	0
Kunsthandlere og auktionshuse (5)	1	1	0
Livsforsikringsselskaber og pensionskasser (15)	12	25	15
Offentlig myndighed (79)	851	758	1.408
Pengeinstitut (166)	58.928	54.419	67.616
Realkreditinstitut (7)	25	46	1.166
Revisor (577)	1.907	1.677	1.923
Service Provider** (44)	1	15	10
Skatterådgivere, eksterne bogholdere mv. (192)	58	76	74
Sparevirksomhed (31)	199	108	75
Spiludbydere (57)	7.625	9.220	13.811
Udbydere af virtuelle tegnebøger og udbydere af veksling mellem virtuelle valutaer og fiatvalutaer (8)	39	37	46
Udstedere af elektroniske penge og udbydere af betalingstjenester (58)	2.983	3.545	2.596
Valutavekslingsvirksomhed (45)	622	349	487

sbn@de.dk

Hvordan hvidvasker man igennem ejendomshandel?



Hvordan får vi mistanke om hvidvask?

Usædvanlig adfærd

- Ejendommen købes ubeset
- Betaling overføres fra et land, som køber ikke har nogen oplyst tilknytning til
- Købesummen eller dele deraf betales af en anden end køberen
- Køber og/eller sælger viser ikke interesse for, hvilke omkostninger der er
- Ejendommen købes til en betydelig overpris
- Ejendommen sælges til en betydelig underpris
- Ejendommens pris synes ude af proportioner med køberens indkomstforhold

Usædvanlig adfærd

- Køber og/eller sælger stiller krav vedrørende betaling m.v., der er atypiske for en almindelig handel
- Ejendommen betales helt eller delvist med aktiver, der er vanskelige at værdiansætte
- Lån til ejendoms købet ydes fra en atypisk kilde – eventuelt et udenlandsk selskab
- Køber eller personer med nær tilknytning til køber er kendt for kriminelle aktiviteter
- Fast ejendom videresælges hurtigt efter køb til betydeligt højere eller lavere pris

Hvordan får vi tid til det?

- Lettere identifikation – og kontrol
- Højere grad af hjælp vha. systemer
- Standarder for kontakt til kunderne - og de reelle ejere
 - PEP-status
- Kompenserer for et potentielt efterslæb på "compliance"
 - Risikovurdering
 - Formål og beskaffenhed
 - Terror- og sanktionslister
- Brug en hvidvaskansvarlig – og brug DE



Mit  D

Betingede handler

Praksis
Købersager

KNFE 2022-0034

Betinget handel indgået på kr. 3,7 mio.

Køber indgår aftale på eget

Tillæg med nedsættelse af pris til kr. 3,65 mio.

Dagen efter præsenteres køber for en køber 2's vilkår, bl.a. pris på kr. 3,85 mio.

Korrespondance → Accept fra køber

→ Erstatningskrav på tkr. 200 mod mægler

Nævnet giver mægler medhold

Til køberrådgiverne:

Husk at sikre, at din klient/kunde opnår, hvad vedkommende ønsker, når vilkårene formuleres af sælgers mægler.

KNFE 2021-0168

Betinget handel indgået på kr. 4,6 mio., overtagelse 1. maj

Købers rådgiver sikrer, at køber ikke skal acceptere en køber 2's vilkår

Tillæg med forlængelse, prisændring til kr. 4,5 mio. og fjernelse af købers advokats vilkår

Sælger indgår betinget handel nr. 2, kr. 4,6 mio. og overtagelse 1. juli

Køber 1 indgår betinget handel på egen ejendom, overtagelse 15. maj

Køber 2 meddeler endelig handel på eget, dog fortrydelsesretsudløb dagen efter

Mægler melder samme dag til køber 1, at de skal acceptere køber 2's vilkår

Køber 2 meddeler fortrydelsesrets udløb i egen handel

Køber 1 accepterer

Køber 1 retter senere krav grundet højere pris og længere overtagelse

Nævnet: Mangelfuldt mæglerarbejde, men intet tab

KNFE 2021-0120

Betinget handel indgået, kr. 4,92 mio., overtagelse 1. juli med disp. fra 1. juni
Købers advokat orienterede mægler om, at køber havde indgået aftale og ville vende tilbage, når denne var endelig

Den dag, fortrydelsesretten ville udløbe, indgår sælger aftale med køber 2, og mægler tilbyder straks køber 1 køber 2's vilkår, kr. 5 mio. og overtagelse 1. juli uden dispositionsret

Accept fra køber 1 og advokat anmoder om køber 2's aftale

Advokat konstaterer, at køber 2 har aftalt, at køber 1 varsles ved endelig handel

Korrespondance → erstatningskrav mod mægler, tkr. 80 + 1 måneds realkreditomk.

Nævnet: Ser på køber 1's aftale, mægler har fulgt procedure, alt ok.

Hvad kan vi lære?

Forhandling

- Fremtidige chancer og risici bør indregnes i vilkår

Forløbsplanlægning

- Timing, taktik og tavshed kan være varetagelse af kundens interesser

Rådgivning

- Nødvendigt med en køberrådgiver, der kan tænke sælgers mæglers taktik og kan rådgive om denne
 - og omvendt

Betingede handler

Praksis
Sælgersager

KNFE 2022-0032

- Sag fra byret
- Andelsbolig i kommission
- Betinget aftale indgået, udløb uden salg
- Formidlingsaftale udløbet og afregnet
- Sælger fortsatte selv på SoMe
- Sælger solgte selv (betinget) til tidligere betinget køber
- Mægler krævede honorar fra sælger gennem andelsboligforeningen
- Nævnet afsagde kendelse med dissens:
- Flertallet fandt:
 - Tidsmæssigt forløb fra udløb, at der var tale om en betinget handel og lejeaftale i mellemtiden lagt til grund
 - Ikke tilstrækkeligt grundlag for at antage, at parterne havde holdt mægler ude

KNFE 2022-0002

- Sag fra byret
- Betinget købsaftale på udbudsvilkår underskrevet af sælger, men ikke af køberen, der dog gerne ville købe
- Sælger fortrød, og mægler opkrævede fuldt honorar grundet misligholdelse
- Korrespondance
- Krediteret "eftersalg", men fortsat ingen betaling
- Mægler indbragte for retten
- Nævnet fandt ikke, at der var grundlag for at opkræve honorar ift. misligholdelse:
- Ikke et købstilbud på udbudsvilkårene, når det var betinget
- Dog var der pba. af korrespondance tale om opsigelse fra sælgers side
- Rimeligt vederlag i sagen var kr. 50.000 (ud af fuldt vederlag, kr. 61.305)

KNFE 2021-0184

- Sag fra byret
- Betinget formidlingsaftale *"...så længe sælger har mulighed for at købe ejendommen (...)
Bliver ejendommen solgt til anden side, så kan sælger fri udtræde af nærværende aftale kvit og frit."*
- Aftalt bonusvederlag ved salg over prisen
- Sælger undlod at tiltræde købstilbud over prisen
- Mægler opkrævede iht. mislighold + bonus
- Sælger mente ikke, at have økonomisk "mulighed" for at købe den anden ejendom – og at det var tilstrækkeligt til at træde gratis ud af formidlingsaftale
- Nævnet fandt, at mægler var honorarberettiget iht. mislighold
- Bonusvederlag var aftalt ved *salg* over prisen, og da der ikke var *solgt*, kunne bonusvederlag ikke opkræves ved mislighold
- Desuden mindede nævnet om, at der burde være maksimeret bonusvederlag → overtrædelse af god ejendomsmæglerskik

Hvad kan vi lære?

Vederlag efter ophør

- En betinget aftale er ikke i sig selv tilstrækkeligt til senere at anse handlen som formidlet af ejendomsmægleren

Vederlag ved mislighold

- Et betinget købstilbud kan ikke sidestilles med et ubetinget købstilbud
- Betingelse for eget salg er ikke et sædvanligt vilkår

Koordination

- Er købet lige så vigtigt som salget, så skal køber have hjælp i vilkårene i sin egen formidlingsaftale



Vurderings- og skønsopgaver

Værdiansættelsesbehov

Salg

Lov om formidling af fast ejendom m.v.

Belåning

"Markedsværdi" iht. lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v.

Familieoverdragelser

Eller hvad?

Værdiansættelsescirkulære

Skiftesituationer

Dødsboer, skilsmitter m.v.

Syn og skøn

Retsplejeloven, voldgift

Andre behov

Forkøbsretter m.fl.

Hvorfor en ejendomsmægler?

Formelle kvalifikationer

- Uddannet i planret, byggeret, lejeret og alle andre områder vedr. ejendomme, der betyder noget for værdiansættelse
- Markedsværdiansættelse forudsætter markedskendskab
- Evt. specialviden, liebhaveri-aspekter, etc.

Vurderingsmetode

- Professionel distance
- Habilitet
- Mulighed for fysisk besigtigelse
- Fælles referenceramme, sammenlignelighed i værdiansættelsen
- Evt. fastlagte vurderingsstandarder

Hvor hjælper DE?

Forslag til vurderingsprofessionelle

- Udenretlige tvister og alle andre situationer, hvor uvildighed efterspørges
- Dødsbositioner
- Der kan udsøges forslag på område og (selvangivne) kompetencer
- Habilitet afklares

Forslag til skønsmænd

- Retssager, isoleret bevisoptagelse, voldgift
- Der kan udsøges forslag på område og (selvangivne) kompetencer
- Mere stringent proces, kursus forudsættes
- Habilitet afklares

Vil du i forslag?

- Alle MDE kan registrere sig
- Syn og skøn forudsætter kursus
- Ingen bringes i forslag uden samtykke

Syn og skøn

Tilmelding til database over vurderings- og syns- og skønsm

Dansk Ejendomsmæglerforening får årligt 400-500 henvendelser fra advokater, domstole m.fl. med anmodning om at komme med forslag til ejendomsmægler, der kan foretage en vurdering af f.eks. handelsprisen for en fast ejendom, foretage en vurdering efter erhvervslejeloven, lave en valuarvurdering efter andelsboligloven, udføre et syn og skøn i en retssag og lignende. Du kan læse mere om vurdering, syn og skøn i infosys.

For at komme i betragtning til disse opgaver skal man registreres i DE's særlige database over medlemmer, der ønsker at blive udpeget til vurderingsopgaver og skøn. Man bliver ikke registreret i databasen og dermed bragt i forslag, medmindre man har tilmeldt sig.

Hvis du er interesseret i at blive optaget i databasen, skal du udfylde et tilmeldingsskema med oplysninger om kompetencer m.v.

[Tilmeldingsskema](#) 



Tak for i dag!

Simon Bay
sbn@de.dk