

Til medlemmer af Grundejerforeningen Enø Strand

Ejendomsvurderinger samt ejendomsskattebetalinger

I forbindelse med generalforsamlingen i juli måned 2013 blev bestyrelsen pålagt at undersøge mulighederne for at indgive klage over ejendomsvurderingen, der danner grundlag for betaling af ejendomsskat. Vi havde planlagt at fremsende anmodning til den enkelte grundejer om at tage stilling til, hvorvidt den enkelte ville klage over vurderingen.

Imidlertid har der, som bekendt, været så megen polemik i dagspressen og fra politisk hold over fejlagtige ejendomsvurderinger, at skatteministeriet har truffet afgørelse om, at der skal etableres et nyt vurderingssystem.

For os grundejere i Enø Strand betyder det, at vi ikke kan give klage før i perioden 1. marts til 30. juni 2016. Bestemmelsen er, at alle ejendomme bliver vurderet i 2015 efter et nyt vurderingssystem. Hvis vurderingen i 2015 er lavere end i 2011 vil ejendomsværdiskat og grundskyld blive genberegnet ud fra den lavere 2015 vurdering. Hvis 2015 vurderingen således viser, at der er betalt for meget i skat, vil man automatisk få pengene tilbage.

Hvis man ikke er enig i den første 2015 vurdering, kan der således indgives klage herom.

Som det ses har regeringen således udskudt stillingtagen til problemstillingen, og vi kan ikke her og nu foretage os noget.

Lidt baggrund, historik og tanker

På trods af dette finder vi det relevant at ridse vores situation op og repetere det der blev oplyst på generalforsamlingen.

Os, grundejere i Grundejerforeningen Enø Strand, mærkede for første gang ejendomsvurderingen i forbindelse med, at vi modtog opkrævninger på ejendomsskatter for 2013. Historien er den, at vi tidligere betalte en forholdsmæssig andel af ejendomsskatten på det samlede areal. Denne opkrævning var langt mindre end den er i dag, fordi vurderingsreglerne var anderledes før udstykningen af vores grunde.

Efter udstykningen blev den første ejendomsværdi fastsat pr. 1. oktober 2011. Da denne vurdering først var udfærdiget endeligt og fremme hos grundejerne i februar 2012, blev ejendomsskatten for 2012 også opkrævet efter det gamle mønster, således at tidligere ejer modtog opkrævningen og videresendte opkrævning til de nye grundejere.

Ejendomsskatten betales af selve grundværdien, og hver enkelt kan på sin ejendomsskattebillet se grundværdiens størrelse, og denne danner således udgangspunkt for selve ejendomsskatten. Skattevæsenet har herudover en anden form for skat, som betales via årsopgørelsen, der fremkommer på grundlag af selvangivne indtægter og udgifter. Denne skat kaldes ejendomsværdiskatten og erstatter den lejeværdi, man havde for år tilbage. Ejendomsværdiskatten beregnes på grundlag af selve ejendomsvurderingen (grund og bygning). Som følge af et skatteloft tilbageregnes ejendomsvurderingen til et grundlag for 2001 og dette danner udgangspunkt for ejendomsværdiskatten. En lavere grundværdi vil derfor også medføre en lavere ejendomsværdiskat.

På generalforsamlingen i Grundejerforeningen Enø Strand var Henrik Bjørn Christensen fra firmaet Dansk Ejendomsforvaltning til stede og redegjorde for, at der absolut var grundlag for at klage over grundværdierne. Grundværdierne danner som nævnt udgangspunkt for betaling af selve ejendomsskatten.

Når man ser de grundværdier, som blev fastsat pr. 1. oktober 2011, så kan alle konstatere, at disse grundværdier er lavere end det beløb den enkelte betalte til Hans Richard Jørgensen for grunden i forbindelse med købet i 2010. Det kan derfor forekomme besynderligt at klage over en ejendomsvurdering, som er lavere end købsprisen. Sagen var, at den enkelte lejer kunne beregne konsekvenserne af ikke at erhverve grunden, idet der var grundleje at betale frem til 2023, hvor der oven i købet var risiko for at husene på de lejede grunde skulle fjernes. Derfor blev der også fra sælgers side udleveret beregninger over, at det var en god ide at købe grundene, når de enkelte sandsynligvis kunne finansiere købet til en forholdsvis lav rente. Med dette in mente kan man således påstå, at det ikke var en reel pris, der blev fastsat på grundene.

Henrik Bjørn Christensen udtalte på generalforsamlingen, at han ikke mente, at der var risiko forbundet med at klage over ejendomsvurderingen, idet han ikke anså det for sandsynligt, at SKAT ville kræve en forøgelse af vurderingen og derved en højere ejendomsskat.

Henrik Bjørn Christensen oplyste tillige på generalforsamlingen, at hvis der skal klages over grundvurderingerne, så vil det være nødvendigt, at de der i Grundejerforeningen Enø Strand ønsker at indgive klage gør det i fællesskab. Dansk Ejendomsforvaltning stillede i udsigt, at man ville foretage det praktiske arbejde med klagen, men således at betalingen for dette arbejde blev opkrævet hos Grundejerforeningen Enø Strand. Det er naturligvis den enkelte grundejer, der ønsker at medvirke til en sådan klage, som selv skal betale, men Grundejerforeningen står således som administrator og selvfølgelig også i fællesskab som hæftende for det beløb, der skal betales i honorar. Honoraret fastsættes som en procentdel af første års besparelse. Det blev nævnt, at betalingen ville udgøre halvdelen af første års besparelse.

Grundejerforeningen kan indgive en fælles klage for de enkelte grundejere, der ønsker at medvirke og klage vedrørende grundværdien. Såfremt man ønsker at medvirke, skal der gives fuldmagt til Dansk Ejendomsforvaltning, som er behjælpelig med klagen. Fuldmagten indebærer, at ejendomsfirmaet kan indhente de relevante oplysninger hos SKAT. Samtidig skriver den enkelte grundejer under på at hæfte for betalingen af ejendomsfirmaets honorar.

Det har været nævnt om en klage over grundværdien samtidig ville være en klage, som ville indebære en nærmere undersøgelse af den enkelte ejendoms bebyggelse og areal sammenholdt med det, der er registret i det officielle BBR-register. Vi har fået oplyst fra Henrik Bjørn Christensen, at han ikke mener dette vil være tilfældet, men helt afvise en sammenholdelse i forbindelse med fastsættelse af ejendomsvurderingen kan næppe udelukkes.

Vi er selvfølgelig ikke bekendt med, om der måtte være fejl i de enkelte ejendommers BBR registrering, men vi har fået oplyst, at på landsbasis skønnes det, at der er fejl i en vis procentdel af BBR meddelelserne, og derfor kunne det også være tilfældet for så vidt angår vores grundejere. I denne forbindelse bemærkes, at alle har fået brev fra myndighederne, hvoraf fremgår, at forkert BBR meddelelse kan blive straffet med bøde på op til 5.000 kr. En uoverensstemmelse er udelukkende et forhold mellem grundejere, og de myndigheder der er ansvarlige fra BBR.

---000---

Afsluttende mener vi ikke, at der er grundlag for at foretage os yderligere før 2015 vurderingen offentliggøres ca. 1. marts 2016.

Nærværende er opdateret med kendte oplysninger indtil den 30. januar 2014.

Bestyrelsen