



Henning Boye Hansen



Baggrund

Chefkonsulent & skatteekspert i BDO



Uddannelse og karriere

Oprindelig uddannet som skatterevisor hos Skattestyrelsen.
Ansæt i BDO i 1987 – i dag redaktør af Depechen



Bopæl

Bor i Holbæk



Født

1960 – landmandssøn og nr. 6 i en søskendeflok på 7



Familie

Gift og har tre sønner, tre svigerdøtre og (foreløbig) 3 børnebørn



En historisk oversigt

2013

Sat på pause

Det offentlige ejendomsvurderinger blev sat på pause af Holger K. Nielsen

I dag

10. Skatteminister

Den nuværende skatteminister, Jakob Engel-Schmidt er den 10. skatteminister, der bokser med ejendomsvurderingerne.

2017/2020

Ny lov vedtaget

Den nye ejendomsvurderingslov blev vedtaget i maj 2017 og har virkning fra d. 1. januar 2020.

Et ministersvar fra 2023

Fællesarealer
kategoriseres som en
ubebygget
erhvervsgrund



Fællesarealer
vurderes til 1/10 af
grundværdien for et
standardiseret
enfamilieshus i
samme område.



Grundskylden
beregnes med den
lokale grundskylds-
promille – fastsat af
kommunen – men
kun af 80 % af den
fastsatte grundværdi



Eksempel:

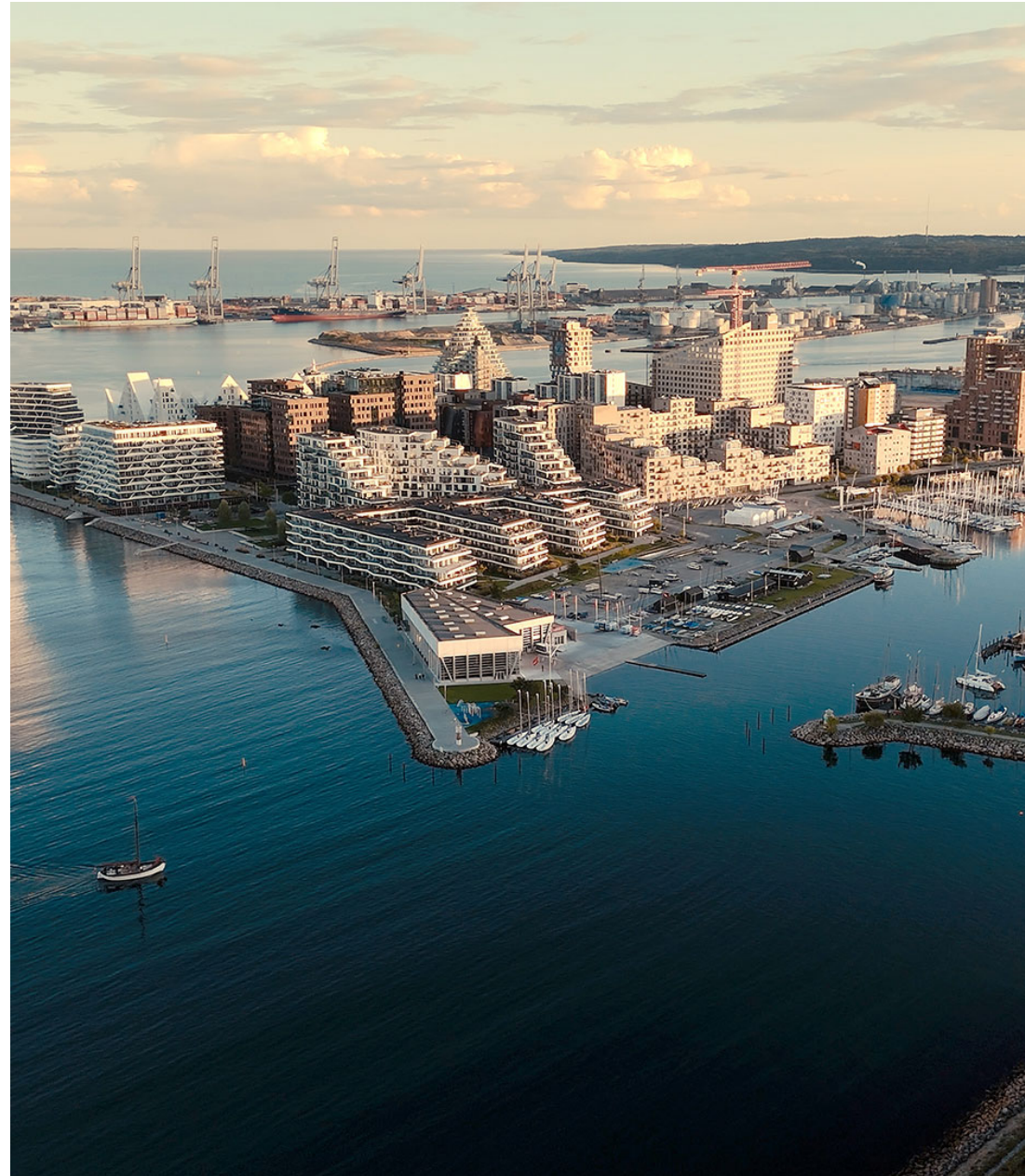
Areal: 22.000 kvm eksklusive veje

Kvadratmeterpris for grunde i området: 2.000 kr.

Grundskyldspromille: 8,1 0/00

Vurdering: $22.000 \times 1/10$ af 2.000 = 4,4 mio. kr.

Grundskyld (fuldt indfaset): 8,1 ‰ af 80% af 4,4 mio. kr. = 28.512 kr.



Indfasning

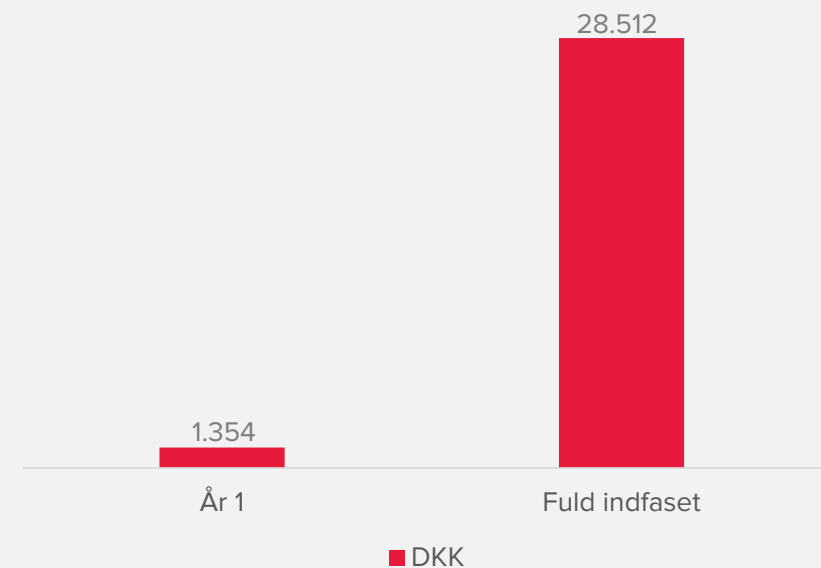
Generelle regler

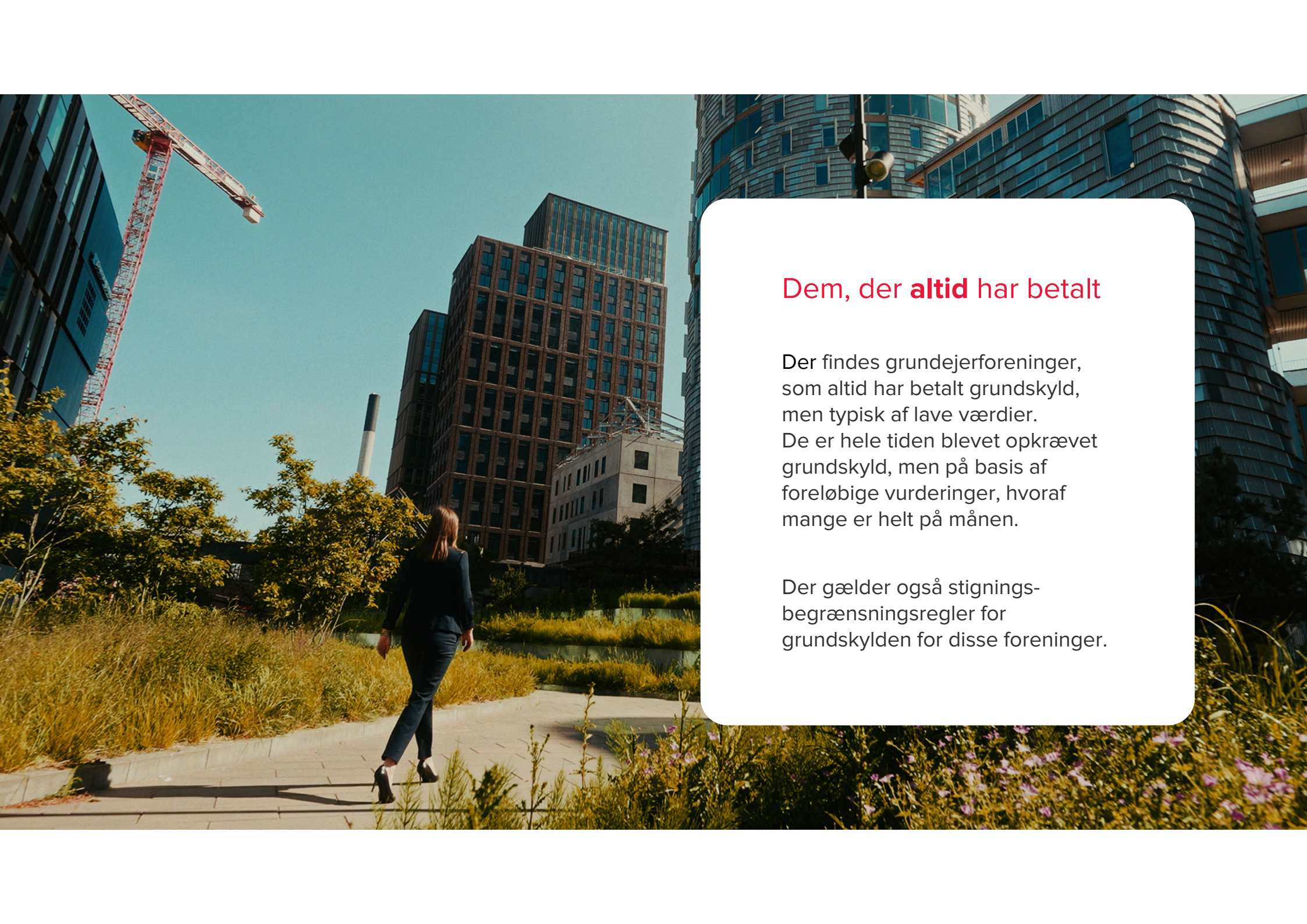
- ▶ Grundejerforeninger, der ikke tidligere har betalt grundskyld, skal betale fra og med 2025 på basis af deres 2023 vurdering. Den udsendes først (tidligst) til næste år.
- ▶ Når vurderingen foreligger, beregnes grundskylden med tilbagevirkende kraft, men der opkræves ikke renter.
- ▶ Grundskylden kan højst stige med et beløb beregnet som 4,75 % af den aktuelle vurdering. Altså indfasning over mere end 20 år.

Eksempel

- ▶ I eksemplet ovenfor udgør grundskylden i år 1 dermed kun 1.354 kr.

Grundskyld – år 1 vs. fuld indfaset





Dem, der **altid** har betalt

Der findes grundejerforeninger, som altid har betalt grundskyld, men typisk af lave værdier. De er hele tiden blevet opkrævet grundskyld, men på basis af foreløbige vurderinger, hvoraf mange er helt på månen.

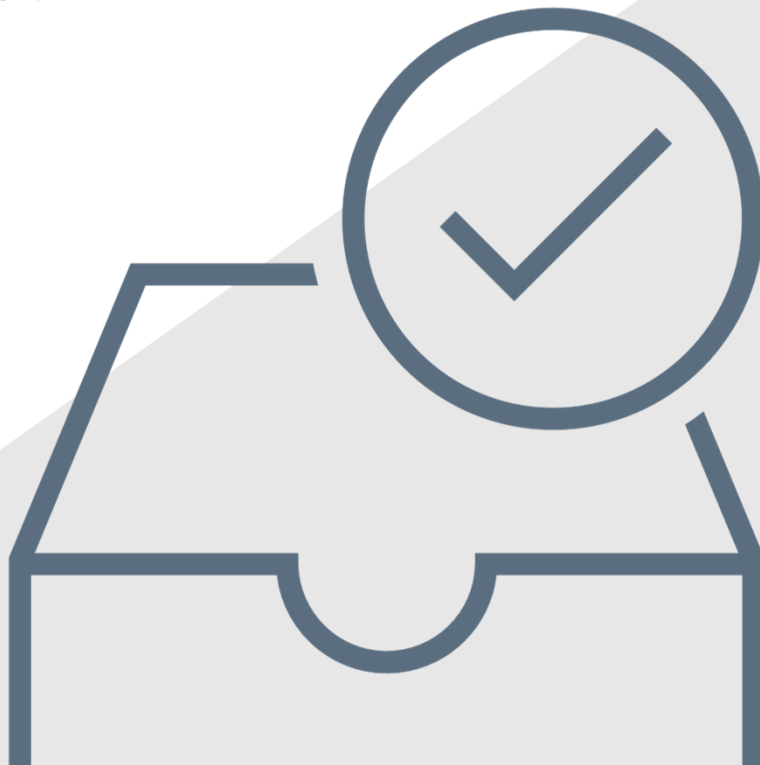
Der gælder også stigningsbegrænsningsregler for grundskylden for disse foreninger.

Eksempler skæve vurderinger

Lokalitet	Areal ex veje	Vurdering før	Vurdering efter
Midtfyn	14.143 m2	13,7 mio. kr.	309.000 kr.
Nordsjælland	5.881 m2	37,1 mio. kr.	735.000 kr.
Horsens-området	144.035 m2	120,1 mio. kr.	5.525.000 kr.
Roskilde-området	50.300 m2	197,2 mio. kr.	6.884.000 kr.

CVR-registrering

Alle grundejerforeninger er forpligtet til at lade sig CVR-registrere hos Erhvervsstyrelsen af hensyn til grundskyldsopkrævningen.



Seneste nyt

Ministersvar af 7. august 2026 (SAU spm. 75):

- ▶ Der findes ikke et register over landets grundejerforeninger og deres besiddelser
- ▶ 20 % af kommunerne har ingen oplysninger om grundejerforeninger i kommunen



”Jeg ser som ny skatte- og vækstminister frem til at drøfte løsninger på problemstillinger på ejendomsområdet med forligskredsen, også for beskatningen af fællesarealer”



Derfor er det urimeligt



Ingen reel værdi

Fællesarealer har normalt ingen værdi



Ingen ejendomsret

Grundejerforeningerne har ikke betalt for jorden og kan ikke sælge den



Dobbeltbeskatning

Værdien af pæne fællesarealer er indregnet i værdien af de huse, som ligger ud til arealerne. At opkræve grundskyld af fællesarealerne er derfor udtryk for dobbeltbeskatning.

Hvad kan I gøre?

Forbered jer ved at regne på konsekvenserne:



Hvor meget jord har I skøde på?



Hvor meget af jorden udgøres af vej (fratrækkes)



Hvad værdiansættes grunde under huse i området til – brug grundværdi pr. 1/1 2022



Lav et regnestykke for, hvad det kan koste



Kontakt lokale medier



Skriv til Folketingets Skatteudvalg