

Ejendomsskat

Egernvænget, Roskilde

Juni 2003



Om Rafn og søn



Rafn & søn beskæftiger sig med ejendomsskat, dvs. de love og bestemmelser, der fastsætter ejendomsskatten for bolig- og grundejere.



Pauli Rafn
Konsulent

pr@rafnogsoen.dk
www.rafnogsoen.dk



Ejendomsservice
Løven 6, DK-8900 Randers
Telefon 70 27 27 41
Mobiltlf. 30 86 17 93
CVR.Nr. 19 34 02 87

Pauli Rafn

18 års erfaring som sekretariatsleder i en teknisk forvaltning og 16 års erfaring som medlem af kommunalbestyrelsen i en mindre jysk kommune



Bobby Rafn
Ekstern konsulent

br@rafnogsoen.dk
www.rafnogsoen.dk



Ejendomsservice
Løven 6, DK-8900 Randers
Telefon 70 27 27 41
Mobiltlf. 30 86 17 93
CVR.Nr. 19 34 02 87

Bobby Rafn

Deltager som ekstern konsulent for Rafn og søn og arbejder i et mindre konsulentfirma i København. Uddannet civilingeniør indenfor IT og har 3 års erfaring som konsulent bl.a. hos Accenture, tidligere kendt som Andersen Consulting.

Rafn & søn har identificeret en række områder, hvor privatpersoner og erhvervsdrivende, der ejer bolig- og erhvervsgrunde, lovmæssigt har krav på at få reduceret ejendomsskatten.

Udgangspunktet er ejendomsskatteloven

Rafn & søn tager udgangspunkt i ejendomsskatteloven. Vi beskæftiger os udelukkende med lovbestemte anliggender, og vi følger gældende dansk lovgivning. Der er således *ikke* tale om spekulation, risiko, udskydelse af skatter eller andre skjulte hensigter, som senere kan bringe kunden i et tilbagebetalingsforhold. Det handler udelukkende om, at grundejeren betaler det, der er lovbestemt, hverken mere eller mindre.

Told og skat godkender alt hvad Rafn og søn laver!

Hvordan fastsættes ejendomsskatten?

Ejendomsskat, som også går under navnet **grundskyld**, beregnes på baggrund af den *skattepligtige grundværdi* og udgør op til 28 promille af denne. (Grundskyldspromillen afhænger af hvilken kommune du bor i).

Den **skattepligtige grundværdi** beregnes som følgende (eksempel):



Grundværdi	Kr. 350.000
- Fradrag for forbedringer	<u>Kr. 100.000</u>
Skattepligtig grundværdi	<u>Kr. 250.000</u>

På baggrund af ovenstående, beregnes ejendomsskatten som følgende:

Skattepligtig grundværdi	Kr. 250.000
<u>Årlig ejendomsskat (0,028 x 250.000)</u>	<u>Kr. 7.000</u>

At grundejere betaler for meget i ejendomsskat har ikke noget med vurderingen at gøre. Vurderingen er højst sandsynlig korrekt.

Ejendomsskatten på Egernvænget

The screenshot shows a web browser window titled "Detaljerede vurderingsoplysninger - Microsoft Internet Explorer". The address bar shows a URL from "www.tastselv.toldskat.dk". The page content is titled "Ejendomsvurdering 2002" and "Detaljerede vurderingsoplysninger".

Adresse: EGERNVÆNGET 7, 4000 ROSKILDE
Vurderingsår: 2002
Kommune: ROSKILDE **Ejendomsnr.:** 171990
Vurderingskreds: ROSKILDE/VESTRE
Benyttelse: Beboelse **Lejligheds antal:** 1
Matrikel: 17 DV, SVOGERSLEV **Grundareal:** 800
Ejendomsværdi: 2.850.000 **Grundværdi:** 528.000

Vurdering pr. 1/10-2003 er tilgængelig fra medio april 2004

Vis "grundværdispecifikationer"
Vis "Fradrag for forbedringer", "Fritagelser" og "Fordelinger" m.v.

Grundværdispecifikationer:				
Nr.	Prisbetegnelse	Areal/Enhed	Enhedsbeløb	Total
01	Byggetpris standard	1	264.000 kr.	264.000 kr.
02	Kvmpris standard	800	330 kr.	264.000 kr.
Grundværdi:				528.000 kr.

"Fordelinger", "Fritagelser", "Fradrag for forbedringer" med totaler.

Samlede fradrag for forbedringer: 80.000 kr.

**Ejendomsskat/grundskyld i
Roskilde kommune:**

22 promille

Ejendomsskat 2002

Grundværdi 528.000 kr.

**- Fradrag for
forbedringer 80.000 kr.**

**= Skattepligtig
grundværdi 448.000 kr.**

**Ejendomsskatten er 22 o/oo
af skattepligtig grundværdi**

0,022 x 448.000 = 9.856 kr.

Ejendomsskatten er i dag for høj, fordi grundejerne har for lidt fradrag.

Sammenligning med lignende udstykninger

Gadenavn	Kommune	Etableringsår	Grundværdi	Fradrag for forbedringer
Ved Gershøj	Ballerup	1997	550.000	210.000
Roret	Snekkersten	2002	400.000	96.600
Byagerparken	Greve	1999	475.000	110.000
Egebjerg	Roskilde	1999	650.000	113.200
Vesterhegnet	Køge	1998	350.000	94.800
Smaragdvej	Ølstykke	1998	290.000	107.000
Egernvænget	Roskilde	2001	Ca. 530.000	Ca 80.000 ?

Fradrag for forbedringer er en kompleks beregning som ofte ikke gennemføres, hvis der er tale om en privat udstykning. Der er ikke rigtig nogen, der er forpligtet til at gøre det og det er derfor op til grundejerne selv at lave beregningen.

Eksempel på resultat af Rafn og søns ydelse



Nuværende ejendomsskat

Grundværdi	Kr. 300.000
- Fradrag	<u>Kr. 40.000</u>
Ejendomsskattepligtig grundværdi	<u>Kr. 260.000</u>

Årlig ejendomsskat (28 o/oo af ejendomsskattepligtig grundværdi)	Kr. 7.280
--	-----------

Ny ejendomsskat

Grundværdi	Kr. 300.000
- Fradrag	Kr. 40.000
- ekstra fradrag opnået af Rafn & søn	<u>Kr. 60.000</u>
Ejendomsskattepligtig grundværdi	<u>Kr. 200.000</u>

Ny årlig ejendomsskat (28 o/oo af ejendomsskattepligtig grundværdi)	Kr. 5.600
---	-----------

Årlig ejendomsskattebesparelse i op til 30 år	Kr. 1.680
---	------------------

Ejendomsskattekorrektion for tidligere år (eks. 4 år)

Samlet ejendomsskattebesparelse <i>fra tidligere år</i> : 4 år x Kr. 1.680 (for meget betalt skat)	Kr. 6.720
---	------------------

Grundejerens samlede ejendomsskattebesparelse: Kr. 6.720 + Kr. 1.680 pr. år.

Grundejer på Ved Gershøj før...

Detaljerede vurderingsoplysninger

Adresse: VED GERSHØJ 2 , 2760 MÅLØV
Vurderingsår: 2002
Kommune: BALLERUP
Ejendomsnr.: 140637
Vurderingskreds: BALLERUP
Benyttelse: Beboelse
Lejligheds antal: 1
Matrikel: 7 BO , MÅLØV
Grundareal: 675
Ejendomsværdi: 2.200.000
Grundværdi: 516.300

Vurdering pr. 1/10-2003 er tilgængelig fra medio april 2004

Vis "[grundværdispecifikationer](#)"
Vis "[Fradrag for forbedringer](#)", "[Fritagelser](#)" og "[Fordelinger](#)" m.v.

Grundværdispecifikationer:				
Nr.	Prisbetegnelse	Areal/Enhed	Enhedsbeløb	Total
01	Kvmpris standard	675	350 kr.	236.250 kr.
02	Byggetpris standard	1	280.000 kr.	280.000 kr.
Grundværdi:				516.300 kr.

"Fordelinger", "Fritagelser", "Fradrag for forbedringer" med totaler.

Samlede fradrag for forbedringer: 70.000 kr.

Ejendomsskat 2002

Grundværdi 516.300 kr.

- Fradrag for forbedringer 70.000 kr.

= Skattepligtig grundværdi 446.300 kr.

Ejendomsskatten er 28 o/oo af skattepligtig grundværdi

$0,028 \times 446.300 = 12.496 \text{ kr.}$

Grundejer på Ved Gershøj efter...

The screenshot shows a Microsoft Internet Explorer window titled "Detaljerede vurderingsoplysninger - Microsoft Internet Explorer". The address bar contains the URL: <http://www.tastselv.toldskat.dk/04/5vur/?&KMNR=151&sideNavn=vliste&EJDNR=140637&POSTNR=&VEJKODE=0810&VEJNAVN=VED%20GERSH%D83>. The page features a navigation menu with icons for "Spørgsmål & svar", "Adresser", "E-post", "Søg", "Hjælp", "Overblik", "International", and "Abonnement". The main content area is titled "Ejendomsvurdering 2002" and "Detaljerede vurderingsoplysninger".

Printvenlig version
Ny søgning
Hjælp
Kort om ejendomsvurdering
Vurderingsankenævnen
Ejendomsstatistik
Vurderingsvejledning
Register senest ajourført:
Februar 2003

Detaljerede vurderingsoplysninger

Adresse: VED GERSHØJ 2 , 2760 MÅLØV
Vurderingsår: 2002
Kommune: BALLERUP Ejendomsnr.: 140637
Vurderingskreds: BALLERUP
Benyttelse: Beboelse Lejligheds antal: 1
Matrikel: 7 BO , MÅLØV Grundareal: 675
Ejendomsværdi: 2.200.000 Grundværdi: 516.300

Vurdering pr. 1/10-2003 er tilgængelig fra medio april 2004

Vis "grundværdispecifikationer"
Vis "Fradrag for forbedringer", "Fritagelser" og "Fordelinger" m.v.

Grundværdispecifikationer:				
Nr.	Prisbetegnelse	Areal/Enhed	Enhedsbeløb	Total
01	Kvmpris standard	675	350 kr.	236.250 kr.
02	Byggetpris standard	1	280.000 kr.	280.000 kr.
Grundværdi:				516.300 kr.

"Fordelinger", "Fritagelser", "Fradrag for forbedringer" med totaler.

Samlede fradrag for forbedringer: 211.950 kr.

Ejendomsskat 2002

Grundværdi 516.300 kr.

- Fradrag for forbedringer 211.950 kr.

= Skattepligtig grundværdi 304.350 kr.

Ejendomsskatten er 28 o/oo af skattepligtig grundværdi

$0,028 \times 304.350 = 8.522 \text{ kr.}$

Rafn og søn gennemfører et fast forløb på kunden, der omfatter følgende aktiviteter:

1. Indhente informationer om den eksisterende situation

- Indsamle baggrundsmateriale, f.eks. oplysninger fra skøde, ejendomsskattebillet, tilslutningsafgifter m.m.
- Sammenligne grundværdier med andre områder.
- Foretage beregninger og vurderinger af materiale.

2. Forberede procesmateriale til myndigheder

- Udarbejde dokumenter, bilagsmateriale til sagsopstart
- Beregne nyt vurderingsgrundlag og identificere argumenter

3. Gennemføre procesbehandling med myndigheder

- Afholde møder med myndigheder
- Evt. anke sag til højere instans
- Sikre at ankefrister overholdes

4. Opfølgning på resultatet

- sikre at fradrag realiseres

Kundens indsats består i at:

1. fremskaffe kopi af ejendommens ejendomsskattebillet
2. fremskaffe kopi af ejendommens vurderingsmeddelelser evt. fra flere år.
3. fremskaffe kopi af skøde, m.h.t. betalte tilslutningsafgifter ol. evt. kvitteringer.
4. underskrive fuldmagter til myndighederne om aktindsigt i ejendommens forhold, som de forefindes hos de offentlige myndigheder.
5. videresende procesrelevant information samt videresende korrespondance fra myndighederne.

Kunden forpligter sig til at underskrive de nødvendige dokumenter for at processen kan gennemføres. Af hensyn til overholdelse af eventuelle klagefrister forpligter kunden sig desuden til snarest efter modtagelsen at fremsende al korrespondance, der er relevant for processen til konsulenterne.

Situation 1: Ingen ejendomsskattebesparelse

Opnås ingen ejendomsskattebesparelse medfører dette, at ingen honorar opkræves.

Situation 2: Ejendomsskattebesparelse

Kun hvis kunden får godkendt en ejendomsskattebesparelse af Told & skat, medfører dette et honorar til Rafn og søn.

Honoraret vil så udgøre første hele års ejendomsskattebesparelse til amt og kommune. Såfremt ejendomsskattebesparelsen også omfatter tidligere år, endvidere 25% af ejendomsskattebesparelsen for de tidligere år (den skat, der gennem tiden er betalt for meget).

Ekskl. moms.

Eksempel på honorarberegning



Nuværende ejendomsskat

Grundværdi	Kr. 300.000
- Fradrag	Kr. 40.000
Ejendomsskattepligtig grundværdi	<u>Kr. 260.000</u>

Årlig ejendomsskat (28 o/oo af ejendomsskattepligtig grundværdi) **Kr. 7.280**

Ny ejendomsskat

Grundværdi	Kr. 300.000
- ekstra fradrag opnået af Rafn & søn	Kr. 100.000
Ejendomsskattepligtig grundværdi	<u>Kr. 200.000</u>

Ny årlig ejendomsskat (28 o/oo af ejendomsskattepligtig grundværdi) **Kr. 5.600**

Årlig ejendomsskattebesparelse i op til 30 år **Kr. 1.680**

Ejendomsskattekorrektion for tidligere år (eks. 4 år)

Samlet ejendomsskattebesparelse *fra tidligere år*:
4 år x Kr. 1.680 (for meget betalt skat) **Kr. 6.720**

Grundejerens samlede ejendomsskattebesparelse: Kr. 6.720 + Kr. 1.680 pr. år.

Honoraret for eksemplet:

Kr. 1.680 (=første hele års ejendomsskattebesparelse)

Kr. 1.680 (=25% af tilbagebetalt ejendomsskat)

Honorar i alt: Kr. 3.360 (excl. moms)

Spørgsmål

RAF
& søn

