

Ejendomsskat

Padborgvej – Oksbølvej - Oddervej

Marts 2012



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



Pauli Rafn

pr@rafnogsoen.dk
www.rafnogsoen.dk



Ejendomsservice
Løven 6, 8900 Randers
Telefon 70 27 27 41
Mobiltlf. 30 86 17 93

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
Direktør

br@rafnogsoen.dk
www.rafnogsoen.dk



Ejendomsservice
Tuborg Boulevard 12, 29 Hellerup
Telefon 70 27 27 41

Bobby Rafn

Arbejder med salg, produktion og IT. Uddannet Civilingeniør og har 6 års erfaring som konsulent, herunder hos kunder som Erhvervs og Selskabs-styrelsen, Københavns Metro, Ørestadsselskabet, Nordea og Bech-Bruun Dragsted.

- Rafn & Søn har på landsplan indgået aftale med mere end 550 boligselskaber, 1.100 andelsboligforeninger, 1.500 erhvervskunder og over 10.000 parcelhuskunder.
- Rafn & Søn har kontorer i Randers, Mariager og København
- Rafn & Søn har 30 medarbejdere i produktionen, samt en række advokater og revisorer tilknyttet, som anvendes efter behov.
- Rafn & Søn vandt i 2002 den Landsskatteretssag, som i dag er årsagen til omfattende genoptagelser af skatteansættelsen af fradrag for forbedringer.
- Rafn & Søn har til dato sikret alle sine kunder nedsættelse af ejendomsskatten, inkl. sager, som er anket til højere instanser.

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 tilbagebetalings-forhold.

Det handler udelukkende om, at grundejeren betaler det, der er lovbestemt, hverken mere eller mindre.

Myndighederne godkender alt hvad Rafn & Søn laver!

Hvordan fastsættes ejendomsskatten?

Ejendomsskat, som også går under navnet **grundskyld**, beregnes på baggrund af den *skattepligtige grundværdi* og udgør op til 34 promille af denne. (Grundskyldspromillen afhænger af hvilken kommune du bor i).

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



Grundværdi	Kr. 300.000
- Fradrag for forbedringer	<u>Kr. 40.000</u>
Skattepligtig grundværdi	<u>Kr. 260.000</u>

På baggrund af ovenstående, beregnes ejendomsskatten som følgende:

Skattepligtig grundværdi	Kr. 260.000
<u>Årlig ejendomsskat (0,028 x 260.000)</u>	<u>Kr. 7.280</u>

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

Hvad er fradrag for forbedringer?

I henhold til Dansk lov gives fradrag i grundværdien for grundforbedrende omkostninger (byggemodning m.m.)

Fradraget gives som følge af at de afholdte omkostninger medfører en signifikant stigning i grundværdien, hvilket grundejeren ikke skal pålignes.

Baggrunden for den til tider fejlagtige fastsættelse af fradraget er oftest, at omkostningen er estimeret af myndighederne og ikke beregnet ud fra faktisk afholdte omkostninger.

Herudover ser vi på grundværdiområder, skatteloftet, omberegning af grundværdi og efterfølgende skatteloft

Rafn & Søn identificerer og dokumenterer samtlige afholdte byggemodningsomkostninger

Eksempel på resultat af Rafn & 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
---	------------------

Ejendomsskattekorrektio

4 år x Kr. 1.680 (for meget betalt skat)	Kr. 6.720
--	------------------

Samlede ejendomsskattebesparelse: Kr. 6.720 + renter kr. 1.680 i alt ca. kr. 8.200 + fremadrettet besparelse.

Grundejer på Ved Gershøj før...

Detaljerede vurderingsoplysninger - Microsoft Internet Explorer

File Edit View Favorites Tools Help

Back Forward Stop Reload Home Search Favorites Media Print View Source

Address <http://www.tastselv.toldskat.dk/04/Svur/?%KMNR=151&sideNavn=vliste&EJDNr=140637&POSTNR=&VEJKODE=0810&VEJNAVN=VED%20GERSH%D8J> Go

TOLD SKAT

Spørgsmål & svar Adresser E-post Søg Hjælp Overblik International Abonnement

Ejendomsvurdering 2002

Printvenlig version
Ny søgning
Hjælp
Kort om ejendomsvurdering
Vurderingsankenævn
Ejendomsstatistik
Vurderingsvejledning
Register senest ajourført:
August 2002

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 2003

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...

Detaljerede vurderingsoplysninger - Microsoft Internet Explorer

File Edit View Favorites Tools Help

Back Forward Stop Home Search Favorites Media Print View Source

Address <http://www.tastselv.toldskat.dk/04/5vur/?%KMNR=151&sideNavn=vliste&EJDNr=140637&POSTNR=&VEJKODE=0810&VEJNAVN=VED%20GERSH%D83> Go

TOLD SKAT

Spørgsmål & svar Adresser E-post Søg Hjælp Overblik International Abonnement

Ejendomsvurdering 2002

Detaljerede vurderingsoplysninger

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

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	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 2003

Grundværdi 516.300 kr.

– Fradrag for forbedringer 211.950 kr.

= Skattepligtig grundværdi 304.350 kr.

Ejendomsskatten er 28 o/oo af skattepligtig grundværdi

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

Ejendomsskatten på Padborgvej 1

Grundskylden Køge kommune 21,04



SKAT EJD - Windows Internet Explorer

http://192.168.3.170/rafn/salg/oisrawdata.asp?kmmnr=259&ejdnr=148537&navn=skat_ejd

Filer Rediger Vis Favoritter Funktioner Hjælp

Favoritter Advokatanpartsselskabet ... Internet Explorer kan ikke ... SikkerWindows.dk - Gratis... Foreslåede websteder Tilpas links

SKAT EJD

Ejendomsvurdering 2010

Printvenlig version
Hjælp til søgning
Ejerboliger
Erhvervsejendomme
Ejendomsstatistik
Juridisk vejledning

Detaljerede vurderingsoplysninger

Adresse:	PADBORGVEJ 1 , 4600 KØGE		
Vurderingsår:	2009 Kopi		
Kommune:	KØGE	Ejendomsnr.:	148537
Vurderingskreds:	KØGE		
Benyttelse:	Beboelse	Løjgheds antal:	1
Matrikel:	10 CS , ØLBY	Grundareal:	693
Ejendomsværdi:	2.750.000	Grundværdi:	1.015.200

Register senest ajourført:
Februar 2012

Vis "grundværdispecifikationer"
Vis "Fradrag for forbedringer", "Fritagelser" og "Fordelinger" m.v.
Vis Værdier til brug for ejendomsværdiskatteløft
[Vis forrige års vurdering](#)

Grundværdispecifikationer:

Nr.	Prisbetegnelse	Areal/Enhed	Enhedsbeløb	Total
01	Kvmpris standard	693	680 kr.	471.240 kr.
02	Bygretpris standard	1	544.000 kr.	544.000 kr.
Grundværdi:				1.015.200 kr.

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

Samlede fradrag for forbedringer: 207.900 kr.

Internet | Beskyttet tilstand: Til 100%

Ejendomsskatten på Oksbølvej 20

Grundskylden Køge kommune 21,04



SKAT EJD - Windows Internet Explorer

http://192.168.3.170/rafn/salg/oisrawdata.asp?kmmnr=259&ejdnr=144159&navn=skat ejd

Google

Filer Rediger Vis Favoritter Funktioner Hjælp

Favoritter Advokatanpartsselskabet ... Internet Explorer kan ikke ... SikkerWindows.dk - Gratis... Foreslåede websteder Tilpas links

SKAT EJD

Printvenlig version

Hjælp til søgning

Ejerboliger

Erhvervsejendomme

Ejendomsstatistik

Juridisk vejledning

Register senest ajourført:

Februar 2012

Ejendomsvurdering 2010

Detaljerede vurderingsoplysninger

Adresse: OKSBØLVEJ 20 , 4600 KØGE

Vurderingsår: 2009 **Kopi**

Kommune: KØGE Ejendomsnr.: 144159

Vurderingskreds: KØGE

Benyttelse: Beboelse Lejligheds antal: 1

Matrikel: 10 BP , ØLBY Grundareal: 826

Ejendomsværdi: 2.800.000 Grundværdi: 878.000

Vis "grundværdispecifikationer"

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

Vis Værdier til brug for ejendomsværdiskatteloft

Vis forrige års vurdering

Grundværdispecifikationer:

Nr.	Prisbetegnelse	Areal/Enhed	Enhedsbeløb	Total
01	Byggetpris standard	1	432.000 kr.	432.000 kr.
02	Kvmpri standard	826	540 kr.	446.040 kr.
Grundværdi:				878.000 kr.

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

Samlede fradrag for forbedringer: 247.800 kr.

Internet | Beskyttet tilstand: Til 100%

Ejendomsskatten på Oddervej 1

Grundskylden Køge kommune 21,04



SKAT EJD - Windows Internet Explorer

http://192.168.3.170/rafn/salg/oisrawdata.asp?kmnnr=259&ejdnr=142571&navn=skat ejd

Filer Rediger Vis Favoritter Funktioner Hjælp

Favoritter Advokatanpartsselskabet ... Internet Explorer kan ikke ... SikkerWindows.dk - Gratis... Foreslåede websteder Tilpas links

SKAT EJD

Ejendomsvurdering 2010

Printvenlig version
Hjælp til søgning
Ejeboliger
Erhvervsjendomme
Ejendomsstatistik
Juridisk vejledning

Detaljerede vurderingsoplysninger

Adresse:	ODDERVEJ 1 , 4600 KØGE		
Vurderingsår:	2009 Kopi		
Kommune:	KØGE	Ejendomsnr.:	142571
Vurderingskreds:	KØGE		
Benyttelse:	Beboelse	Løjgheds antal:	1
Matrikel:	10 Q , ØLBY	Grundareal:	746
Ejendomsværdi:	3.250.000	Grundværdi:	834.800

Vis "grundværdispecifikationer"
Vis "Fradrag for forbedringer", "Fritagelser" og "Fordelinger" m.v.
Vis Værdier til brug for ejendomsværdiskatteloft
[Vis forrige års vurdering](#)

Grundværdispecifikationer:			
Nr.	Prisbetegnelse	Areal/Enhed	Enhedsbeløb
01	Kvmpris standard	746	540 kr.
02	Byggetpris standard	1	432.000 kr.
Grundværdi:			834.800 kr.

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

Samlede fradrag for forbedringer: 223.800 kr.

Internet | Beskyttet tilstand: Til 100%

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

1. Indhente informationer om den eksisterende situation

- Indsamle baggrundsmateriale, fra kundens arkiv, herunder oplysninger om bebyggelsen, fra kommunen, entreprenører og bygherrer, oplysninger fra skøde, ejendomsskattebillet, tilslutningsafgifter m.m.
- Sammenligne oplysninger med andre områder.
- 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, herunder at den fremtidige ejendomsskat afspejler det nye fradrag og at for meget betalt ejendomsskat tilbagebetales i overensstemmelse med loven

Situation 1: Ingen ejendomsskattebesparelse

Opnås ingen ejendomsskattebesparelse medfører dette, at ingen honorar opkræves.

Situation 2: Ejendomsskattebesparelse

Kun hvis kunden får godkendt en ejendomsskattebesparelse af myndighederne, medfører dette et honorar til Rafn & Søn.

Honoraret vil så udgøre 48 % af ejendomsskattebesparelsen (dog ikke af renterne) når sagens endelige afgørelse har fundet sted.

Honoraret skal tillægges 25% moms

Eksempel på honorarberegning

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 eks. 4 år

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

Samlede ejendomsskattebesparelse: Kr. 6.720 + renter i alt ca. kr. 8.200 og fremadrettet besparelse.

Honoraret for eksemplet: 2010-2013

Kr. 3.226 (=48 % af kr. 6.720)
Kr. 806 (=25% moms)
Kr. 4.032

Honorar i alt: