

Næstved Havn
Vestre Kaj 16
4700 Næstved

1. juni 2022

Vurderingsstyrelsen
Ny Østergade 9-11
4000 Roskilde

Telefon: 72 22 16 32
vurdst.dk

Din grundskyld bliver baseret på et nyt foreløbigt beskatningsgrundlag – er grundarealet korrekt?

Kære Næstved Havn

Det er snart tid til at betale grundskyld igen, og derfor sender kommunen en ny ejendomsskattebillet for 2022 til dig for din ejendom på Ved Broen 19 med ejendomsnummer 370-011146. Måske har du allerede fået den.

Vi skriver til dig nu, fordi beskatningsgrundlaget på den nye ejendomsskattebillet denne gang er baseret på grundarealet pr. 1. marts 2021. Derfor beder vi dig om at tage stilling til, om du er enig i det arealet, der er registreret for ejendommen pr. 1. marts 2021.

I afsnittet "Her kan du se det foreløbige beskatningsgrundlag" giver vi dig endvidere en orientering om det foreløbige beskatningsgrundlag, som du kan få ændret ved at kontakte os.

Her kan du se ejendommens areal før og efter udstykningen

Vi kan basere beskatningsgrundlaget for grundskyld på arealet pr. 1. marts 2021, hvis der er frastykket mere end 40 % fra ejendommen.

Vi har undersøgt din ejendom og kan se, at der er frastykket mere end 40 %.

| | |
|------------------------------|------------------------|
| Tidligere grundareal | 243.486 m ² |
| Udstykket areal | 117.142 m ² |
| Grundareal pr. 1. marts 2021 | 126.344 m ² |
| Forskel i % | 48,1 |

Du kan også se tallene i Bygnings- og Boligregistret (BBR) på bbr.dk.

Hvis du ikke er enig i tallene herover, skal du give os besked. Se, hvordan du gør det, i afsnittet "Er du uenig?". Du kan læse mere om reglerne om de 40 % i afsnittet "Den nye opkrævning er baseret på data om ejendommen pr. 1. marts 2021".

Her kan du se det foreløbige beskatningsgrundlag

Vi har fastlagt det foreløbige beskatningsgrundlag for grundskylden ud fra grundarealet pr. 1. marts 2021. Oversigten viser den foreløbige grundværdi og grundskatteloftværdi pr. 1. marts 2021. Det foreløbige beskatningsgrundlag er altid den laveste af de to værdier.

| | |
|--|------------------------|
| Foreløbig aktuel grundværdi <i>fratrasket 20 %</i> | 134.545.600 kr. |
| Foreløbig grundskatteloftværdi <i>fratrasket 20 %</i> | 107.034.221 kr. |
| Foreløbigt beskatningsgrundlag | 107.034.221 kr. |

Alle værdierne i tabellen er foreløbige og gælder, indtil du får den endelige vurdering af ejendommen. Vi har ud fra et forsigtighedsprincip trukket 20 % fra værdierne i tabellen. Forsigtighedsprincippet tager højde for den naturlige usikkerhed, der er ved ejendoms-vurderingerne.

Du kan frit få ændret det foreløbige beskatningsgrundlag, hvis du er uenig i det. Du kan ringe til os på 72 22 16 32 - så hjælper vi dig med at ændre det.

Den nye opkrævning er baseret på data om ejendommen pr. 1. marts 2021

Kommunen skal beregne grundskylden ud fra et nyt foreløbigt grundlag, fordi der er sket ændringer i din ejendoms grundareal ved en udstykning. Den tidligere opkrævning af grundskyld fra kommunen er baseret på ejendommens gamle grundareal.

Vi har nu fastsat et nyt foreløbigt beskatningsgrundlag ud fra ejendommens grundareal, som det var registreret i BBR pr. 1. marts 2021.

Det kan vi gøre, fordi Folketinget i december 2021 vedtog en lovændring om, at der skal laves et foreløbigt beskatningsgrundlag for ejendomme, hvor grundarealet efter den 1. oktober 2019 er ændret med mere end 40 %. Lovændringen trådte i kraft den 1. januar 2022.

Fordi din ejendoms grundareal er blevet ændret med mere end 40 %, er den omfattet af disse regler.

Senere får du en ny vurdering lavet i det nye system

Når vi vurderer din ejendom i det nye vurderingssystem, vil ejendommens reelle areal eller fordelingstal fremgå.

De skatter, du har betalt af din ejendom, vil automatisk blive reguleret. Det betyder, at hvis du har betalt for meget, vil du få penge tilbage. Hvis du har betalt for lidt, vil du få en opkrævning fra kommunen på det, du skal betale.

Vi kan desværre ikke sige, præcist hvornår den nye vurdering af din ejendom kommer, da vurderingerne vil blive sendt ud i etaper. Vi startede i september 2021 med at foretage vurderinger af enfamiliehusene. Herefter vurderer vi forskellige andre typer ejerboliger som fx sommerhuse og ejerlejligheder og herefter erhvervsjendomme, leje- og andelsboliger.

Er du enig?

Hvis du er enig i, at de arealer, der er nævnt i afsnittet "Her kan du se ejendommens areal før og efter udstykningen" længere oppe, er rigtige, skal du ikke gøre noget.

Er du uenig?

Hvis du derimod ikke er enig i, at de arealer, der er nævnt i afsnittet "Her kan du se ejendommens areal før og efter udstykningen" længere oppe, er rigtige, skal du give os besked om, hvad du er uenig i og hvorfor. Du skal sende dine bemærkninger til os sammen med relevant dokumentation. Vi vil derefter tage stilling til det materiale, du har sendt til os.

Det er kun det, vi kalder faktiske fejl, vi har mulighed for at gøre noget ved. Det vil fx sige, hvis et tal er tastet forkert ind i BBR.

Sådan giver du os besked

Vi skal have dine bemærkninger og eventuel dokumentation senest 21 dage fra datoen på dette brev. Du kan kontakte os, hvis det ikke er muligt for dig at sende oplysningerne til os inden fristen.

Du sender materialet til os ved at bruge funktionen *Besvar* i din digitale postkasse. Hvis du er fritaget for digital post, kan du i stedet sende det til os på adressen: Vurderingsstyrelsen, Nykøbingvej 76, Bygning 45, 4990 Sakskøbing.

Hvis du vil læse om love og regler

Reglerne om grundskyld står i lov om kommunal ejendomsskat (lovbekendtgørelse nr. 1463 af 6. oktober 2020) og i lov om ændring af lov om kommunal ejendomsskat, ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love (lov nr. 2614 af 28. december 2021).

Vi henviser til:

- § 27, stk. 3, om brug af foreløbigt beskatningsgrundlag for grundskyld, når der ikke er foretaget en vurdering
- § 27, stk. 4, om efterregulering af grundskyld, når der er foretaget en endelig vurdering
- § 37 A om nye, foreløbige beskatningsgrundlag, hvis ejendommen er ændret med mere end 40 procent i grundareal (for parcel- og rækkehuse) eller fordelingstal (for ejerlejligheder). Denne paragraf er sat ind i ændringslovens § 1, stk. 16.

Reglerne om, at vi kan ændre forskudsopgørelsen, står i kildeskattelovens § 52 og § 53, stk. 2 (lovbekendtgørelse nr. 824 af 28. april 2021 med senere ændringer).

Du finder lov om kommunal ejendomsskat på skat.dk/skattelove. Ændringsloven finder du på retsinfo.dk ved at søge på årstal og nummer.

Har du spørgsmål?

På vurderingsportalen.dk/foreloebigt-beskatningsgrundlag kan du læse mere om foreløbigt beskatningsgrundlag.

Hvis du har spørgsmål til den opkrævning, du fik i januar, skal du kontakte den kommune, ejendommen ligger i.

Hvis du fik den første opkrævning for 2022 standset

Så gælder den nye opkrævning for hele 2022. Du skal derfor betale den, du enten lige har fået eller snart modtager. Den er baseret på de rigtige fordelingstal.

Hvis du betalte den første opkrævning for 2022

Så har kommunen efterreguleret opkrævningen og regnet det ind, hvis du har betalt enten for lidt eller for meget. Hvis du har betalt mere end den samlede grundskyld for hele året, vil du få penge tilbage.

Du skal derfor betale den opkrævning, du enten lige har fået eller snart modtager. Den er baseret på de rigtige fordelingstal.

Sådan behandler vi oplysninger om dig

I det vedlagte bilag kan du læse nærmere om, hvordan vi behandler dine oplysninger, og om dine rettigheder. Du kan også læse mere på vurdst.dk/oplysningspligt.

Venlig hilsen
Vurderingsstyrelsen