

Til Pensionistforeningen – December 2024

I december måned udgav vi to forskellige podcast. Du kan høre dem her!

[Lyt med her.](#)



Usædvanlige gode aktieafkast i 2024, men hvordan kommer aktierne til at klare sig i 2025?

PengePulsen

Lige nu er markedsbevægelserne i høj grad drevet af spekulationer om, hvilken politik Trump vil gennemføre. Siden valget har amerikanske aktier fortsat deres himelflugt, europæiske aktier derimod har været hårdt ramt. Chefstrateg...

Dec 6, 2024 • 38 min 29 sec



[Lyt med her.](#)



Sådan hjælper du dine drømme på vej

PengePulsen

Alle mennesker har ønsker og drømme. Men hvad er det, vi ønsker os og drømmer om? Er det det samme, eller er vi mere forskellige på det punkt, end vi tror? I dette afsnit af PengePulsen taler vi om alt det, vi danskere går og drømmer om, o...

Dec 23, 2024 • 26 min 41 sec





Man slækker på træfsikkerheden for at højne ensartetheden

De nye ejendomsvurderinger for 2020 er i fuld gang med at blive sendt ud, men ikke alle boligejere er tilfredse. Vurderingerne har bl.a. fået kritik for, at træfsikkerheden på ca. 80 pct. ikke er tilstrækkelig høj.

Det er dog efter min mening vigtigt ikke kun at fokusere på træfsikkerheden, men også på ensartetheden – og de to kvalitetskriterier går ikke altid hånd i hånd. Det betyder med andre ord, at man kan blive nødt til at slække på træfsikkerheden, hvis man samtidig vil sikre en høj ensartethed og dermed også retfærdighed på tværs af landets boligejere.



Vi opnår aldrig en træfsikkerhed på 100 pct.

Træfsikkerheden måles ved at sammenligne en ejendoms vurdering med den seneste handelspris. Ligger vurderingsværdien indenfor +/- 20 pct. af handelsværdien, er der tale om en "træffer".

Efter min opfattelse kommer vi aldrig til at få en træfrate på 100 pct., og det er heller ikke ønskværdigt. Det er nemlig ikke alle forhold om en bolig, der kan (eller bør) proppes ind i Vurderingsstyrelsens ejendomsvurderingsmodel.

Således medtager Vurderingsstyrelsen kun objektive og målbare kriterier som fx salgspriserne i området, boligen og grundens areal, beliggenheden, varmekilden og tagmaterialet. Derimod medtager de ikke forhold ved indvendig stand, alderen på køkken og badeværelse, smagsmæssige præferencer eller køberens hhv. sælgerens ivrighed, der også har betydning for salgsprisen.

Samtidig er det efter min vurdering vigtigt at skelne mellem træfsikkerhed og ensartethed og at anerkende, at begge forhold er vigtige, hvis man vil skabe det bedst mulige vurderingssystem – også selvom hensynet til det ene forhold nogle gange sker på bekostning af det andet.

Eksempel illustrerer forskellen mellem træfsikkerhed og ensartethed

For at illustrere forskellen mellem træfsikkerhed og ensartethed kan man forestille sig 10 objektive ens rækkehuse, der ligger på en vej med lige husnumre fra nr. 2 til 20. Nr. 10 og nr. 12 er solgt for nylig.

Nr. 12 er solgt for 4 mio. kr., da det er i god stand og har en smukt anlagt have med et helt særligt rosenbed, som køber sætter stor pris på. Det har også en tilpasset rumfordeling, en gennemrenoveret kælder og et nyt køkken og bad. Nr. 10 er derimod solgt for 3 mio. kr.

Alle de øvrige rækkehuse på vejen ligner nr. 10 og vil derfor også have en forventet salgspris på omkring 3 mio. kr.

På de omkringliggende veje findes flere rækkehuse, der også ligner nr. 10, og de seneste handler er da også foretaget til 3 mio. kr. Huset i nr. 12 til 4 mio. kr. skiller sig altså ud i kvarteret.



Kilde: Nordea Kredit, Vurderingsportalen.dk og Skatteudvalget 2023-24 SAU Alm. Del - bilag 283

Når Vurderingsstyrelsen skal værdiansætte en ejendom tager de udgangspunkt i op til 15 nærtliggende boliger kaldet referenceejendomme, der er solgt i løbet af de seneste seks år, og som ligner den bolig, der skal vurderes. De nærmeste huse vægter højest, og derfor vil rækkehusene i nr. 2-10 have nr. 10 som første referenceejendom, nr. 12 som næste referenceejendom og derefter de øvrige huse i området. Rækkehusene fra nr. 2 til 10 vurderes derfor til 3,12 mio. kr.

Husene i nr. 12-20 vil derimod have det dyre hus i nr. 12 som første referenceejendom, hvorfor alle husene (inkl. nr. 12) vurderes en anelse højere til 3,13 mio. kr.

Alle husene på vejen vurderes efter ensartede principper og tæt på det generelle prisniveau for området, men i eksemplet er træfsikkerheden kun på 50 pct. For når man sammenligner ejendomsvurderingen for nr. 10 og nr. 12 med salgspriserne på hhv. 3 og 4 mio. kr., er det kun nr. 10, der rammer indenfor +/- 20 pct. af salgsprisen. For nr. 12 er vurderingen derimod 22 pct. for lav.

Husejerne i nr. 12 vil derfor synes, at Vurderingsstyrelsen er galt afmarcheret, og hvis lokalavisen tager historien op og skriver om huset, der er solgt til 4 mio. kr., men kun er vurderet til 3,13 mio. kr., vil andre naboer også tænke dårligt om systemet. Men efter min opfattelse vil det i mange tilfælde være et fint kompromis, man har opnået – også selvom vurderingerne ikke har ramt helt rigtigt. For ved at give afkald på noget træfsikkerhed har vi i stedet opnået en ensartethed, hvor alle husene vurderes på et ensartet grundlag, og hvor boligejerne bliver oplyst om, hvilke kriterier, der ligger til grund for vurderingen. Det er langt bedre end det tidligere system, hvor alt foregik i en blackboks.

Ønskede man at øge træfsikkerheden, kunne man i stedet beslutte at bruge færre eller kun én enkelt referenceejendom. På den måde ville rækkehuset i nr. 10 altid blive vurderet til salgsprisen på 3 mio. kr. og rækkehuset i nr. 12 til 4 mio. kr. Det ville imidlertid gå ud over ensartetheden, da rækkehusene i nr. 2-8 derved også ville få en værdi på 3 mio. kr., mens rækkehusene fra nr. 14-20 ville blive vurderet til 4 mio. kr. Jeg er ikke fan af den løsning, og derfor accepterer jeg gerne, at vurderingerne ikke rammer "spot on".

Det skal selvfølgelig være muligt at klage

Min accept af en vis margin for præcisionen af de nye ejendomsvurderinger betyder selvfølgelig ikke, at Vurderingsstyrelsen har "frit slag", og medierne har da også flere gange omtalt vurderinger, der synes åbenlyst forkerte. I de tilfælde skal det selvfølgelig været muligt at klage og få svar indenfor en rimelig frist.

Der er tale om et nyt og kompliceret ejendomsvurderingssystem, der skal være i stand til at værdiansætte mange forskellige boligtyper både i byerne og på landet. Derfor er det naturligt, at der forekommer fejl – ikke mindst i begyndelsen. Det er selvfølgelig aldrig sjovt for de berørte boligejere, men jeg tror oprigtigt på, at vi får langt bedre og meget mere forståelige ejendomsvurderinger end de gamle.

Kilder: Artiklen er skrevet med inspiration fra Vurderingsportalen.dk og Skatteudvalget 2023-24 SAU Alm. Del - bilag 283



Forstå de to nye lån til
boligskatter:
Indefrysningsslån og
tillægsslån

Mange boligejere oparbejder i øjeblikket en gæld i deres bolig, som de ikke selv har optaget. Gælden relaterer sig til to nye typer af lån: Indefrysningsslån og tillægsslån, som skyldes de ændrede regler for boligskatter.

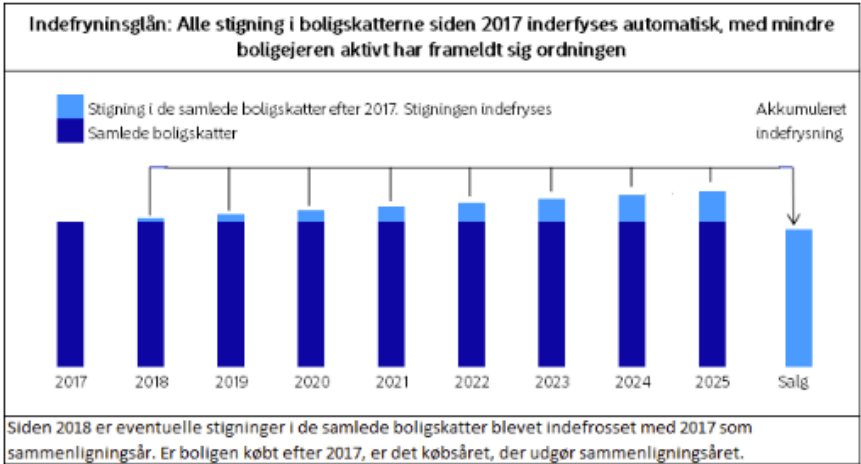
1) Indefrysningsslån: Stigninger i boligskatterne indefrys

Siden 2018 er eventuelle stigninger i boligejernes ejendomsskatter automatisk blevet indefrosset, medmindre boligejeren aktivt har fremlidt sig ordningen.

Det er meget forskelligt, hvor stor en gæld boligejerne allerede har oparbejdet, men som udgangspunkt bør man ikke være bekymret for gældens størrelse. Fremadrettet stiger boligskatter nemlig kun, hvis boligen bliver mere værd, så boligejeren har normalt rigeligt råd til at afvikle gælden, den dag boligen sælges. Det kan du læse mere om i artiklen ["Skal man være bekymret for at indefryse boligskatterne?"](#)

Man betaler renter på indefrosset boligskat. I 2025 ligger renten på 2,66 pct. efter nedslag. Indefrysningsslån, der er stiftet frem til 2024, er foreløbigt rentefri pga. it-problemer hos skattemyndighederne. Når it-problemerne er løst, løber der også renter på denne del indefrysningsslånet. Det forventer jeg vil ske i 2026.

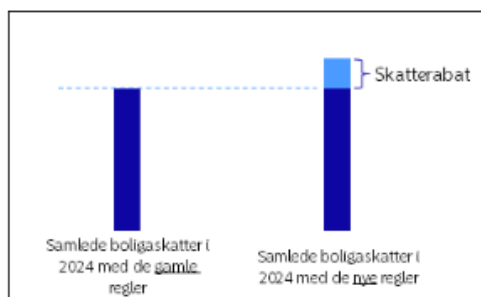
Boligejere kan få et overblik over deres indefrosne gæld og administrere ordningen på [borger.dk](#), og man kan læse mere om indefrysningsslån på [Vurderingsportalen.dk](#).



2) Tillægslån: Forkert opgjort skatterabat i 2024 og 2025 giver restskat

Mange boligejere har modtaget besked fra skattemyndighederne om, at deres forskudsopgørelse for 2024 indeholder fejl, og det medfører en restskat, når årsopgørelsen er klar i marts 2025. Årsagen til de fejlagtige oplysninger er, at skattemyndighederne bruger to forskellige metoder til at opgøre skatterabatten. Og det er altså kun årsopgørelsen, der er korrekt.

Skatterabatten udgør forskellen mellem det, boligejeren skulle betale i 2024 med de nye regler, og det, boligejeren skulle have betalt i 2024, hvis de gamle regler var videreført.



Skatterabatten er egentligt en god ting, da den sikrer, at boligejerne ikke betaler mere i boligskat i 2024 med de nye boligskatteregler, end man skulle have betalt med de gamle regler. Problemet er bare, at forskudsopgørelsen på nuværende tidspunkt ikke beregner skatterabatten på baggrund af ændringen i de samlede boligskatter, men kun kan foretage opgørelsen for én skat ad gangen, dvs. for hhv. grundskylden og ejendomsværdiskatten. Det giver problemer, hvis den ene skat falder i 2024 (typisk grundskylden), mens den anden skat stiger (typisk ejendomsværdiskatten).

Eksempel:

Man kan forestille sig en boligejer, der betalte 8.000 kr. i grundskyld i 2023, men 6.000 kr. i 2024. Derved betaler boligejeren 2.000 kr. mindre.

Til gengæld betalte boligejeren kun 4.000 kr. i ejendomsværdiskat i 2023 mod 9.000 kr. i 2024, hvorfor denne regning stiger med 5.000 kr.

Samlet set skal boligejeren altså betale 3.000 kr. mere i 2024 end i 2023, og boligejeren er derfor berettiget til en skatterabat på dette beløb. Men på forskudsopgørelsen sker der ingen modregning i de to skatter, og derfor sættes skatterabatten til 0 kr. på grundskylden (da den falder), og til 5.000 kr. på ejendomsværdiskatten, og derfor får boligejeren en skatterabat, der er 2.000 kr. for høj på forskudsopgørelsen. Forskudsopgørelsen er altså ikke i stand til at beregne skatterabatten tværgående. Fejlen vil gentage sig på årsopgørelsen for 2025.

	2023	2024	Forskel
Grundskyld	8.000 kr.	6.000 kr.	-2.000 kr.
Ejendomsværdiskat	4.000 kr.	9.000 kr.	5.000 kr.
Samlede boligskatter	12.000 kr.	15.000 kr.	3.000 kr.

Hvilke muligheder har boligejerne for at håndtere restskatten?

Boligejerne har to muligheder for at håndtere restskatten.

1) Tillægslån

Hvis boligejerne er tilmeldt indekøbsordningen inden udgangen af 2024, får de automatisk et tillægslån, hvis de har fået for stor rabat. I eksemplet ovenfor vil boligejeren altså få et lån på 2.000 kr.

Tillægslånet skal senest betales tilbage, når boligen sælges, men lånet er fleksibelt, og boligejerne kan til enhver tid vælge af indfri det helt eller delvis. I 2025 ligger renten på 2,66 pct.

Tillægslånet er betinget af, at boligejeren er tilmeldt indefrysingsordningen. Hvis boligejeren fravælger indefrysingsordningen (på forskudsopgørelse) inden årsskiftet, får boligejeren heller ikke tillægslånet. I stedet får boligejeren en restskat, der skal betales, når årsopgørelsen er klar.

2) Betale restskatten

Boligejere, der er tilmeldt indefrysingsordningen, men som ikke ønsker tillægslånet, kan fremlægge det senest 31. december 2024 [ved at bruge denne blanket](#). Boligejere, der ikke er tilmeldt indefrysingsordningen har to muligheder:

- **Betale restskatten senest 31. december 2024**
- **Vente med at betale restskatten til årsopgørelsen er klar i marts 2025.**

Den sidste løsning er den nemmeste, og renten på restskatten er efter min mening ikke særligt høj. Har man fx fået en restskat på 2.000 kr., koster det 13-14 kr. i renteudgift, hvis regningen betales i midten af marts.

Ønsker man at betale restskatten allerede nu, skal man selv have lommeregneren frem. Først skal man beregne størrelsen på den korrekte skatterabatten, hvilket kræver forskudsopgørelsen for 2023 og 2024 samt opkrævningerne for grundskyld i 2023. Dernæst skal man logge ind på skat.dk og betale. Her kan du finde [en mere udførlig guide](#).

Personligt synes jeg, at det er en lille smule bøvel i betragtning af den forholdsvis beskeden rente. Derfor har jeg rådet familie og venner til at vente på deres årsopgørelse, så de slipper for besværet.

Hvad skal boligejerne ellers være opmærksom på?

Der er ikke tale om, at boligejerne har fået en egentlig ekstraregning. Der er tale om, at nogle boligejere har betalt for lidt boligskat i 2024, og derfor skylder skattemyndighederne penge. De penge skal selvfølgelig betales, så alle boligejere beskattes ens.

Det ændrer ikke ved, at det er ærgerlig at få et tillægslån eller en restskat, fordi man har betalt for lidt i boligskat. Og det er selvfølgelig ekstra ærgerligt, hvis man har troet, at hele regningen var betalt, og man måske allerede har brugt pengene på noget andet.

Mange danskere er vant til, at forskudsopgørelsen ikke er 100 pct. korrekt, og at der sker en efterregulering, når årsopgørelsen er klar. Og når man tager i betragtning, at Vurderingsstyrelsen i forvejen har travlt med de nye ejendomsvurderinger, er det formentlig en rigtig prioritering af samfundsressourcerne, når der accepteres en forkert skatterabat på forskudsopgørelsen i 2024 og 2025. Fra 2026 bør opgørelsen igen være korrekt.

Langt de fleste boligejere vil opleve et relativt lille tillægslån eller restskat på under 2.000 kr. Ejere af dyre ejendomme i særligt hovedstaden kan få en restskat, der er noget højere.

[Læs mere om "Boligskat på forskudsopgørelsen"](#)

Kommentar fra Josephine Cetti, om faldet på det danske aktiemarked i dag

Store kursfald i to danske medicinalaktier betyder ligenu at det danske indeks er faldet kraftigt - i et marked, som i forvejen har været lidt nervøst i ugens løb.

Novo Nordisk aktien falder kraftigt på børsen i dag, fordi markedet blev skuffet over forsøgsresultaterne fra vægtabsmedicinen Cagrisema. Investorerne valgte også at sælge ud af Zealand Pharma, som også laver vægttabsmedicin. De store kursfald i de to medicinalaktier var med til at hive det danske indeks kraftigt ned - i et marked, som i forvejen har været lidt nervøst i ugens løb.

Det kan du sige til kunderne:

Vi anbefaler, at man bevarer roen og ikke går i panik. De finansielle markeder har en tendens til at overreagere på nyheder, og på den korte bane kan aktier være drevet mere af følelser end fornuft.

Netop derfor er det vigtigt, at man lægger en langsigtet investeringsstrategi og holder sig til den – også i perioder hvor der er turbulens på markedet.

Det er også vores klare anbefaling at man sørger for at sprede risikoen i sin investeringsportefølje og både investerer på tværs af landegrænser og i forskellige industrier. Særligt for at undgå at ens afkast bliver påvirket af store udsving i enkelte aktier.

Der kommer løbende tilbagefald på aktiemarkedet - det er et af vilkårene ved at investere. Oftest er disse tilbagefald kortvarige og midlertidige, og det er aldrig en god strategi at gå i panik, når der er store kursudsving.

Husk at de bedste afkast over tid skabes ved at holde fast i sin strategi og tænke langsigtet

Nyt fra Nordea er sendt ud til kunderne her til eftermiddag, og indeholder bla. denne artikel. Du kan dele historien med kunderne via dette [link](#)