

Typeeksempler med skattevirkningerne af boligskatteforliget og Aftale om kompensation til boligejerne



1. september 2021

Boligskatteforliget og *Aftalen om kompensation til boligejerne og fortsat tryghed om boligbeskatningen* vil i 2024 påvirke boligejernes skattebetaling gennem følgende:

- I 2021-2023 gælder fortsat skattestop for ejendomsværdiskatten og stigningsbegrænsning på grundskylden (grundskatteløftet). Kun hvis de nye ejendoms- og grundværdier fratrukket 20 pct. i forsigtighedsnedslag er lavere end ejendomsværdiskattestopsværdien hhv. grundskatteløftsværdien, vil de nye vurderinger påvirke beskatningen i 2021-2023.
- Ejendomsværdiskatten er i 2021 nedsat fra 1,0 pct. af beskatningsgrundlaget til 0,92 pct. Beskatningsgrundlaget for grundskyld følger gældende regler i 2021 og kan højst stige 2,8 pct. årligt i 2022-2024.
- I 2024 udgøres beskatningsgrundlaget af de nye ejendomsvurderinger fratrukket 20 pct. i forsigtighedsnedslag for alle, og ejendomsværdiskattesatserne sættes yderligere ned for at sikre, at de nye højere ejendomsvurderinger ikke fører til skattestigning for boligejerne. Den almindelige ejendomsværdiskattesats sænkes til forventet 0,55 pct., mens den progressive sats fastsættes til 1,4 pct. for ejendomsværdier over en forventet progressionsgrænse på ca. 8,3 mio. kr. (2020-niveau) før forsigtighedsnedslag.¹
- I 2024 fastsættes de nye kommunale grundskyldspromiller, så provenuet fra grundskylden i hver enkelt kommune er uændret i 2024 sammenlignet med videreførelse af de skatteregler, der gælder i 2023. Det betyder, at den gennemsnitlige kommunale grundskyldspromille nedsættes fra ca. 26 promille i dag til forventet knap 13 promille i 2024. I 2021-2028 kan grundskyldspromillerne ikke sættes op.
- Skatterabatten fastsættes, så ingen nuværende boligejer stiger mere i boligskat i 2024 med nye skatteregler end ved videreførelse af de skatteregler, der er gældende i 2023.
- Der er fortsat mulighed for indefrysning af alle nominelle stigninger i boligskatterne.
- Der er afsat en ramme på 100 mio. kr. årligt fra 2024 til forbedring af vilkårene for pensionister. Skattevirkningen heraf for den enkelte boligejer afhænger af, hvordan pengene konkret udnyttes, og virkningen indgår derfor ikke i beregningerne herunder.

I *tabel 1* og *2* illustreres virkningen af disse ændringer for enfamiliehuse i alle landets kommuner og ejerlejligheder i de 15 kommuner med flest ejerlejligheder. Virkningerne er beregnet på baggrund af

¹ De endelige skattesatser for den almindelige ejendomsværdiskattesats, progressionsgrænsen og de kommunale grundskyldspromiller fastsættes endeligt i 2023, når de nye ejendomsvurderinger er kendte. Skatteomlægningen gennemføres på baggrund af 2022-vurderingen for ejerboliger og 2023-vurderingen for erhvervsjendomme. Progressionsgrænsen fastsættes, så samme andel af de ejendomsværdiskattepligtige ejerboliger bliver omfattet af progressiv ejendomsværdiskat i 2024 som i 2023. I 2024-niveau ventes progressionsgrænsen p.t. af udgøre ca. 9,2 mio. kr.

ovenstående boligskatteregler samt foreløbige ejendomsvurderinger og forudsætninger om den fremtidige boligprisudvikling. Tallene er derfor behæftet med betydelig usikkerhed. Endvidere vil der kunne findes andre eksempler inden for den enkelte kommune.

I tabellerne fremgår bl.a. de samlede ejendomsskatter i 2021 og i 2024. For at kunne sammenligne tallene i de forskellige år, er tallene angivet i 2020-niveau. Det betyder, at der er korrigeret for den skønnede pris- og lønudvikling fra 2020 til 2024. Tallene er afrundet til nærmeste 100 kr.

Kolonne 1 viser den skønnede ejendomsværdi i 2020 baseret på de foreløbige 2020-vurderinger fra det nye ejendomsvurderingssystem.

Kolonne 2 viser de samlede boligskatter i 2021, hvor ejendomsværdiskatten er sænket. Tallene omfatter dels ejendomsværdiskatten, der i de fleste tilfælde er baseret på SKATs 2001/2002-vurdering som følge af ejendomsværdiskattestoppet, dels grundskylden, der som følge af stigningsbegrænsningsreglen typisk vil være lavere end det, den aktuelle grundvurdering umiddelbart ville tilsi.

Kolonne 3 viser de samlede boligskatter i 2024 med de gældende skatteregler i 2021 – dvs. inden omlægningen til det nye boligskattesystem.

Kolonne 4 og 5 viser de samlede boligskatter i 2024 med det nye boligskattesystem (ekskl. indefrysingsordningen). Dvs. inkl. forsigtighedsprincippet, der giver 20 pct. nedslag på vurderingerne, nedsættelsen af grundskyldspromillerne og nedsættelse af ejendomsværdiskattesatserne. *Kolonne 4* viser boligskatterne med boligforliget ekskl. skatterabatten til nuværende boligejere (dvs. svarende til boligskatten for nye boligejere). *Kolonne 5* viser boligskatterne med det nye boligskattesystem inkl. skatterabatten til nuværende boligejere. Det er ikke afspejlet i disse tal, at alle nominelle stigninger i boligskatterne kan indefryses og dermed udskydes, indtil boligen sælges.

Kolonne 6 viser skattelettelsen i 2024 som følge af overgangen til det nye boligskattesystem.

Kolonne 7 viser skatterabatten.

Kolonne 8 viser tilbagebetalingen til de boligejere, der har betalt skat af en for høj vurdering i perioden 2011-2020. Dvs. typisk for de boliger, hvor vurderingen sættes ned i 2020, og som ikke har været stigningsbegrænsede på grundskylden.

Endelig viser *kolonne 9* den stigning i grundskylden, som boligejere kunne se frem til efter 2024 med 2020-grundskyldspromiller på nye vurderinger uden forsigtighedsprincippet. Denne stigning aflyses med boligskatteomlægningen.