

6. Det nye boligskattesystem

6.1 Indledning

I Danmark består boligskatterne primært af ejendomsværdiskatten, der betales af den samlede ejendomsvurdering, og grundskylden, der betales med afsæt i grundens værdi, *jf. afsnit 6.2*. For at undgå, at boligejere fremover skal betale mere i boligskat som følge af de nye og generelt højere ejendomsvurderinger, indgik et bredt flertal i Folketinget et forlig om *Tryghed om boligbeskatningen* i maj 2017. Forliget indebærer et nyt boligskattesystem, som sikrer tryghed for boligejerne ved overgangen til de nye ejendomsvurderinger.

Det nuværende boligskattesystem og dets betydning for den effektive beskatning beskrives i *afsnit 6.3*. Selvom det grundlæggende er ejendoms- og grundvurderingerne, der udgør beskatningsgrundlaget for de to boligskatter, er der indført beskatningsregler, der betyder, at det ofte reelt ikke er de *gældende* ejendomsvurderinger, der udgør skattegrundlaget. I begyndelsen af 2000'erne blev der således indført et nominelt skattestop for ejendomsværdiskatten og en stigningsbegrænsning for grundskylden. Skattestoppet for ejendomsværdiskatten indebærer, at denne skat for langt de fleste boligejere ikke har fulgt boligpriserne de seneste 20 år.

I boligskatteforliget fra 2017 blev det forudsat, at de nye boligskatteregler skulle træde i kraft i 2021. Det har dog vist sig nødvendigt at justere fidsplanen, så skatteomlægningen udskydes til 2024. En udskydelse af skatteomlægningen uden kompensation til boligejerne ville have medført højere boligskatter, hvis de gældende boligskatteregler i 2020 blev videreført uændret til 2024. Derfor indgik forligskredsen bag boligskatteforliget *Aftale om Kompensation til boligejerne og fortsat tryghed om boligbeskatningen* i maj 2020, hvor udskydelsen af skatteomlægningen suppleres med en kompensation til boligejere og lejere, *jf. afsnit 6.4*.

De isolerede provenumæssige konsekvenser af boligskatteforliget og aftalen om kompensation til boligejerne er en reduktion af de samlede boligskatteindtægter på skønsmæssigt ca. 10 mia. kr. i 2024 og ca. 24 mia. kr. i 2060, *jf. afsnit 6.5*. Det kan særligt tilskrives, at store stigninger i grundskylden aflyses. Relativt set (dvs. opgjort i pct.) er skattelettelsen størst i en række kommuner i landdistrikterne.

6.2 Baggrunden for de danske boligskatter

I Danmark består boligskatterne hovedsageligt af ejendomsværdiskat, der betales med udgangspunkt i den samlede vurdering (værdien af bygning og grund under ét), og grundskyld, der betales ud fra grundens værdi. Selvom de to skatter begge knytter sig til ejendom, så har de vidt forskellige begrundelser.

Ejendomsværdiskat – balance i beskatningen af kapitalafkast

Ejendomsværdiskatten har blandt andet til hensigt at sikre, at der er en omtrent skattemæssig ligestilling mellem boliginvesteringer og øvrige kapitalinvesteringer. Selvom mange betragter deres bolig som et forbrugsgode, er en bolig i økonomisk forstand også et kapitalgode. Det afspejler, at det at eje sin egen bolig er forbundet med to former for afkast.

For det *første* stiger boligen typisk løbende i værdi, hvilket kan give den enkelte boligejer en (ofte betydelig) kapitalgevinst, når boligen sælges. De potentielle kapitalgevinster er en meget synlig del af afkastet af at eje en bolig.

For det *andet* består boligafkastet af de omkostninger, en boligejer sparer ved at eje sin bolig frem for at leje¹. Da denne del af afkastet er en sparet udgift, vil den i udgangspunktet være mindre synlig for den enkelte boligejer, men det er et vigtigt element i boligejernes økonomi.

Formålet med ejendomsværdiskatten er at beskatte begge former for afkast ved at eje en bolig. Ejendomsværdiskatten er derfor kun pålagt de ejendomme, der fungerer som bolig for ejeren (dvs. primært enfamiliehuse, ejerlejligheder og sommerhuse)².

Grundskylden indgår ikke i beskatningen af boligafkast, da den principielt allerede er kapitaliseret i jordpriserne og dermed er betalt af den "oprindelige" ejer. Dermed har grundskylden – så længe den er uændret – ikke betydning for det forventede afkast af en ejerbolig.

Når ejendomsværdiskatten fra 2024 og frem igen vil følge ejendomsvurderingerne, har det desuden den positive egenskab, at skatten dæmper udsving i boligpriserne. Det skyldes, at højere boligpriser – og derved højere ejendomsvurderinger – indebærer højere ejendomsværdiskat, hvilket isoleret set vil reducere boligprisstigningerne. Omvendt vil lavere boligpriser indebære lavere ejendomsværdiskat, hvilket mindsker et boligprisfald og

¹ Huslejen til en lejebolig vil normalt fastsættes, så den både dækker de løbende omkostninger ved boligen (vedligeholdelse) og sikrer en forrentning af udlejernes investerede kapital, der svarer til forrentningen af alternative investeringer. Boligejeren har selv udgifter til vedligeholdelse, men sparer den del af huslejen, der består af udlejerens kapitalforrentning. Hvis boligejeren ikke beskattes i overensstemmelse med den sparede lejeværdi (altså forrentningen af den investerede kapital), vil det medføre en forvriddning mellem boligformer, da det vil være relativt billigere at eje frem for at leje. Ovenstående tager ikke højde for, at lejeboliger er subsidiert på anden vis gennem huslejustyret og boligsikring/boligydelse til lejeren, og at der gælder særlige vilkår for almene boliger.

² Ejendomsværdiskatten er en såkaldt skematisk beskatning af boligafkastet, der beregnes direkte ud fra ejendomsværdien og ikke ud fra en opgørelse af det egentlige afkast.

medvirker til at holde hånden under boligpriserne i en lavkonjunktur. Ejendomsværdiskatten fungerer med andre ord som en automatisk stabilisator, der er med til at sikre en stabil udvikling i den danske økonomi.

Husholdningerne forventes at placere deres opsparing i de aktiver, hvor afkastet *efter* skat er størst, mens det ud fra et samfundsøkonomisk synspunkt er optimalt, at investeringerne placeres i de aktiver, hvor afkastet *før* skat er størst. Derfor er det samfundsøkonomisk hensigtsmæssigt, at de effektive skattesatser er ens på tværs af forskellige former for kapitalafkast.

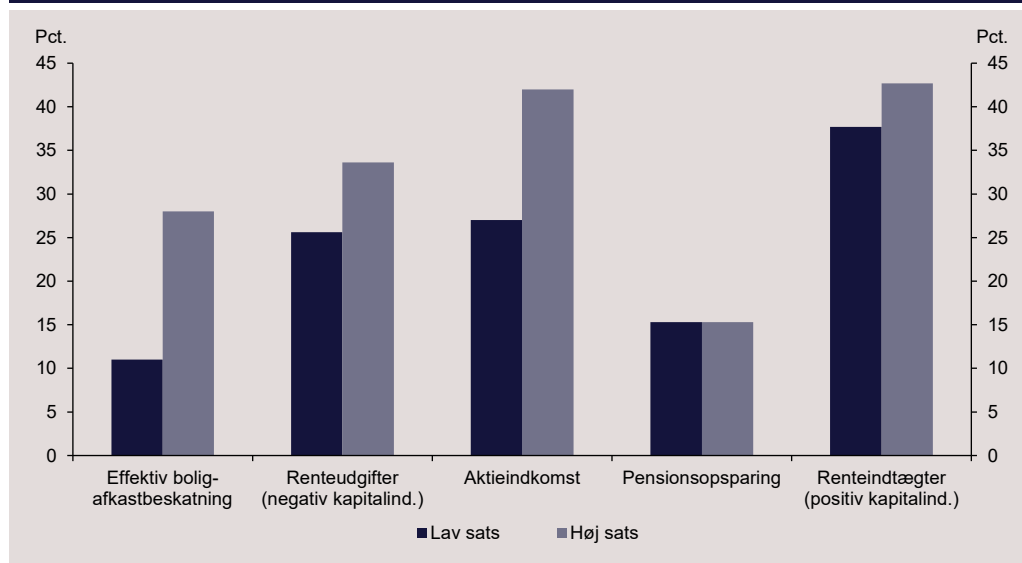
Hvis der er forskelle i beskattningen af forskellige kapitalafkast, så vil skattereglerne forvride husholdningernes investeringer i retning mod det lavest beskattede kapitalafkast. Dermed vil det optimale for den enkelte husholdning ikke længere svare til det optimale for samfundet som helhed.

I praksis beskattes de forskellige former for kapitalafkast ikke helt ens i Danmark, *jf. figur 6.1*. Denne forskellighed i kapitalbeskatningen afspejler politiske prioriteringer. Den effektive beskattning af boligafkast er lavere end beskattningen af de øvrige kapitalafkast og lavere end skatteværdien af rentefradraget, når der ses på ejendomsværdier under progressionsgrænsen i ejendomsværdibeskatningen³. Det betyder, at skattesystemet indebærer en vis tilskyndelse til at investere i ejerboliger frem for andre investeringer, herunder fx at starte nye virksomheder mv. Når der ses på ejendomsværdier over progressionsgrænsen, er den effektive boligbeskatning dog for høj i en skatteøkonomisk optik, når der sammenlignes med skatteværdien af rentefradraget – det gælder navnlig ved høje nettorenteudgifter.

Konkret indebærer forskellen mellem den effektive boligafkastbeskatning og skatteværdien af rentefradraget, at en familie, som køber en bolig med høj belåning, får en lavere samlet skat. Det skyldes, at værdien af rentefradraget overstiger den betalte ejendomsværdiskat, så længe ejendommens værdi ikke overstiger progressionsgrænsen for ejendomsværdiskatten. Den pågældende familie har dermed en tilskyndelse til at købe frem for at leje en tilsvarende bolig.

Samtidig spiller rentefradraget en rolle i forhold til at sikre en balance mellem afkastet af investeringer og besparelsen ved at reducere gæld. Eksempelvis vil et lavt rentefradrag gøre det mere fordelagtigt at afdrage gæld frem for at spare op i aktier, hvilket er uhensigtsmæssigt for samfundet som helhed.

³ Ejendomsværdiskatten er progressiv, og progressionsgrænsen angiver beløbsgrænsen for, hvornår en ejendomsværdiskattepligtig ejerbolig skal betale ejendomsværdiskat efter den høje ejendomsværdiskattesats på aktuelt 3 pct., *jf. boks 6.1*.

Figur 6.1. Effektive skattesatser for forskellige typer af kapitalafkast, 2024


Anm.: Det årlige, normale boligafkast forudsættes at udgøre ca. 4 pct., hvilket svarer til det skønnede normale renteniveau på længere sigt, jf. *Danmarks Konvergensprogram 2021* (april 2021). Således forudsættes det, at det årlige, normale boligafkast svarer til afkastet på en alternativ investering, idet man i stedet for boligkøb kunne have købt eksempelvis obligationer (og boet til leje). Den effektive almindelige ejendomsværdiskattesats forventes fra 2024 at udgøre ca. 0,55 pct. Derved kan den effektive, almindelige beskatning af boligafkast (fratrækket et forsigtighedsnedslag på 20 pct.) beregnes til ca. $0,55 \text{ pct.} / 4 \text{ pct.} * 0,8 = 11,0 \text{ pct.}$ Den høje ejendomsværdiskattesats fastsættes ifølge aftalen til 1,4 pct. fra 2024 – denne betales af ca. 1 pct. af ejerboligerne. Det er derfor i helt overvejende grad den lave sats, som er relevant for en balanceret kapitalindkomstbeskatning. Den effektive høje beskatning af boligafkast er beregnet som $1,4 \text{ pct.} / 4 \text{ pct.} * 0,8 = 28,0 \text{ pct.}$

Kilde: Skatteministeriet.

Den relativt lave skat på afkast af pensionsopsparing skal ses i lyset af, at denne form for opsparing er bundet i mange år, og at pensionsopsparing i et vist omfang modregnes i de offentlige pensioner og sociale ydelser såsom fx boligydelse. Allerede ved den nuværende relativt lave pensionsafkastskattesats på 15,3 pct. er der personer, for hvem det ikke kan betale sig at spare op i en bunden pensionsopsparing. Den høje aktieindkomstskattesats er fastlagt, så den for hovedaktionærer sikrer balance i forhold til topskatten⁴.

⁴ Hovedaktionærer kan vælge at tage indkomst ud af deres virksomhed enten som løn – typisk til topskat – eller som aktieudbytte efter, at der er betalt selskabsskat. Den højeste marginalskat udgør knap 56 pct. (ekskl. kirkeskat) i en kommune med gennemsnitlig kommunal indkomstskattesats. Hvis indkomsten i stedet tages ud som aktieudbytte, skal der betales først selskabsskat på 22 pct. og dernæst 42 pct. aktieindkomstskat af de tilbageværende 78 pct., hvilket svarer til en samlet marginalskat på ca. 55 pct. (idet $0,22 + (1 - 0,22) * 0,42 = 55 \text{ pct.}$), dvs. tæt på den højeste marginalskat.

Grundskyld – en ikke-forvridende skat

Grundskylden er en generel skat på al jord i Danmark, dvs. den påhviler både ejerboliger, lejeboliger, andelsboliger og erhvervsjendomme. Da mængden af jord er filnærmevis konstant i Danmark, påvirker grundskylden kun udbuddet af jord i begrænset omfang. I det lys udgør grundskylden en (sjældent) ikke-forvridende skat. Det indebærer, at ændringer i grundskylden som udgangspunkt ikke påvirker husholdningernes og virksomhedernes adfærd, men derimod alene nedvæltes i jordpriserne.

Grundskylden sikrer endvidere, at samfundet får del i de værdistigninger på jord, der følger af den almindelige velstandsfremgang, herunder blandt andet via udbygning af den offentligt finansierede infrastruktur, kommunale institutioner, privat finansierede indkøbscentre mv. Fx vil udbygning af den offentlige transport i et specifikt område ofte indebære, at de nærværende boliger bliver mere attraktive at bo i. Det vil alt andet lige øge de pågældende boligers grundværdi til gavn for de nuværende beboere i området. Grundskylden medfører dermed højere skattebetaling gennem de højere grundvurderinger, hvorved de nuværende boligejere er med til at finansiere de forbedringer, som skabte de højere lokale grundpriser. Omvendt medvirker grundskylden delvist til at kompensere beboerne i et område, hvor jordpriserne falder.

Hvis grundskylden øges (via højere grundskyldspromiller), vil de løbende omkostninger ved at eje jord umiddelbart stige, men da udbuddet af jord ikke ændres, vil de øgede skattebetalinger reducere jordprisen (og dermed den fremtidige ejers låneomkostninger). På den måde er det ikke usandsynligt, at de samlede omkostninger for nye grundejere er uændrede, selvom grundskyldspromillerne sættes op. En fremtidig ejer vil derfor betale mindre for jorden, men den højere grundskyld ændrer ikke i sig selv den økonomiske aktivitet i samfundet. I det lys vil nye, uventede forøgelser af grundskylden blive betalt af de nuværende – men ikke de fremtidige – grundejere. På samme måde vil en uventet nedsættelse af grundskyldspromillerne medføre en kapitalgevinst for de eksisterende ejere, mens kommende købere reelt ikke påvirkes heraf⁵.

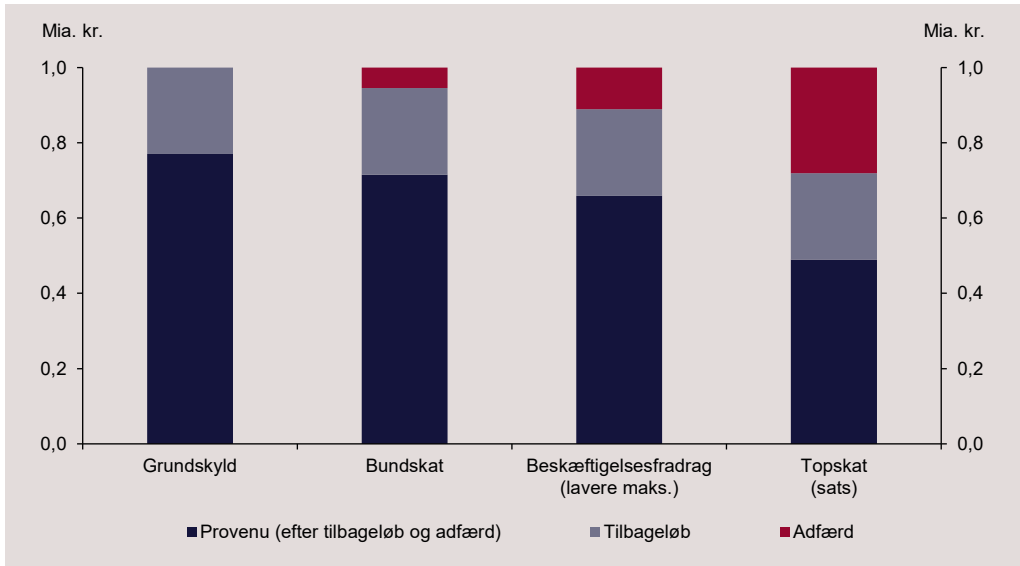
Til sammenligning medfører skatter på arbejdsindkomst fx lavere arbejdsudbud, mens selskabsskatten blandt andet medfører færre investeringer i Danmark, hvilket indebærer et samfundsøkonomisk tab. Det betyder også, at der kræves en større forhøjelse af fx topskatten end grundskylden (målt ved det umiddelbare merprovenu), hvis der skal sikres samme finansiering efter ændret adfærd.

Mere konkret skønnes en umiddelbar forøgelse af grundskylden på 1 mia. kr. at give et merprovenu efter automatisk tilbageløb af moms og afgifter samt ændret adfærd på ca. 0,77 mia. kr. Til sammenligning skønnes en forhøjelse af fx topskattesatsen – givet et umiddelbart merprovenu på 1 mia. kr. – at indebære merprovenu

⁵ Hvis lavere grundskyldspromiller finansieres af andre skattestigninger eller reduktion af offentlige ydelser/service, vil det medføre en omfordeling mellem nuværende og fremtidige boligejere.

efter automatisk tilbageløb og ændret adfærd på knap 0,5 mia. kr., jf. figur 6.2. Forskellen afspejler, at en forhøjelse af topskatten påvirker arbejdsudbuddet negativt, hvorved en del af det umiddelbare merprovenu forsvinder. Noget tilsvarende gælder ikke for en forhøjelse af grundskylden.

Figur 6.2. Skatteforhøjelser svarende til et umiddelbart merprovenu på 1 mia. kr.



Anm.: De illustrerede stramninger af personskatter på 1 mia. kr. i umiddelbar provenuvirkning fremgår af *appendiks 3C*. For grundskylden er anvendt en selvfinansieringsgrad på 0. Der er således set bort fra eventuelle porteføljevirkninger af grundskylden, som kan betyde, at en højere grundskyld øger opsparingen i andre (produktive) aktiver, hvilket medfører et yderligere merprovenu og derved en negativ selvfinansieringsgrad.

Kilde: Skatteministeriet.

6.3 Den nuværende boligbeskatning

Boligskatterne i Danmark består som nævnt primært af ejendomsværdiskatten og grundskylden. Selvom det principielt er ejendomsvurderingen og grundvurderingen, som udgør beskatningsgrundlaget for de to boligskatter, er der dog indført beskatningsregler, som betyder, at det ofte ikke er de *gældende* ejendomsvurderinger, der udgør beskatningsgrundlaget. I begyndelsen af 2000'erne blev der således indført et nominelt ejendomsværdiskattestop og en stigningsbegrænsning for grundskylden, jf. *boks 6.1*.

Boks 6.1. Skattestop og stigningsbegrænsning, 2021-regler

Ejendomsværdiskatten er en statslig skat, der betales for ejendomme (eller den del heraf), der bebos af ejeren. Fra og med 2021 betales der 0,92 pct. (mod tidligere 1,0 pct.) af beskatningsgrundlaget op til en nominal grænse på 3,04 mio. kr. og 3 pct. herover. Ejendomsværdiskatten har dog siden 2001 været underlagt et nominalt skattestop, og beskatningsgrundlaget udgøres derfor reelt af den mindste værdi af:

- Gældende ejendomsvurdering (fratrasket 20 pct. i forsigtighedsnedslag fra 2021).
- 2001-ejendomsvurderingen + 5 pct. eller 2002-ejendomsvurderingen (under ét kaldet *skattestopsværdien*).

Grundskyld er en kommunal skat, der betales for alle ejendomme uanset anvendelse. Det er den enkelte kommune, der fastlægger grundskyldspromillen, som dog skal være mellem 16 og 34 promille. Grundskylden har siden 2003 været underlagt en stigningsbegrænsningsregel, som betyder, at beskatningsgrundlaget udgør den mindste værdi af:

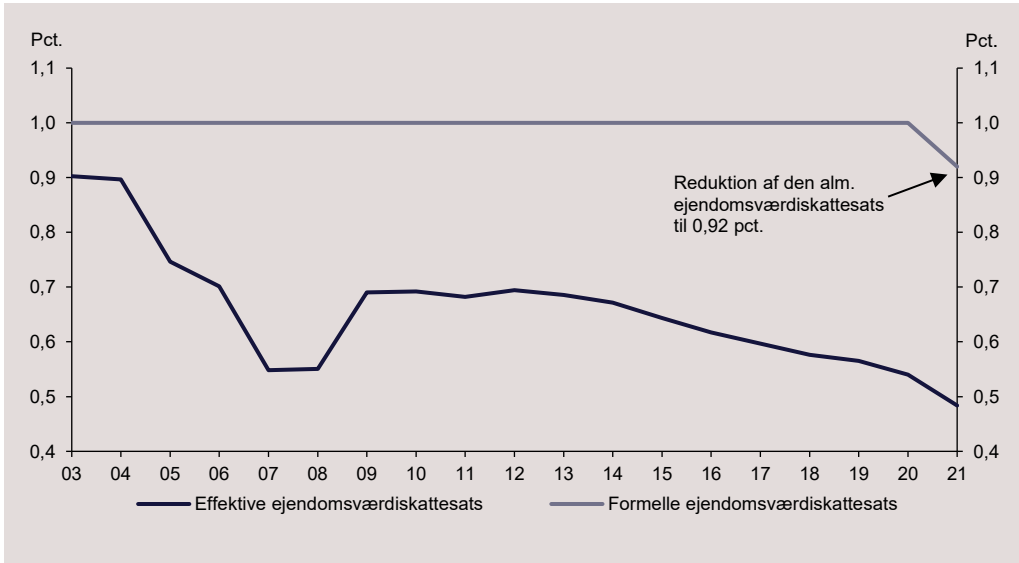
- Gældende grundvurdering (fratrasket 20 pct. i forsigtighedsnedslag fra 2021 for ejerboliger og fra 2022 for erhvervsjendomme).
- Sidste års beskatningsgrundlag tillagt en procentvis stigning på op til 7 pct. (2,8 pct. fra 2022-24). Denne procentvise stigning udregnes som stigningen i det kommunale skatteudskrivningsgrundlag + 3 pct. (også kaldet *skatteloftsværdien*).

Som følge af en forskelligartet udvikling i boligpriserne – herunder også grundværdierne – er ejendomsværdiskattestoppet og stigningsbegrænsningsreglen for grundskylden ikke kommet alle boligejere i Danmark lige meget til gode. Det har været stærkt medvirkende til, at der er sket en geografisk skævvridning af boligskatterne.

Ejendomsværdiskatten er blevet reelt udhulet og geografisk skævvredet

Ejendomsværdiskattestoppet har betydet, at ejendomsværdiskattebetalingen for langt de fleste boligejere ikke har fulgt prisen på deres bolig de seneste knap 20 år. Ejendomsværdiskatten er med andre ord gradvist blevet udhulet, da det nominelle skattestop har medført, at skattebetalingen i forhold til ejendommens værdi er faldet i takt med de højere boligpriser siden 2001.

Udhulingen af ejendomsværdiskatten har betydet, at den effektive beskatning af ejerboligers ejendomsværdi for nuværende er væsentligt lavere end den formelle beskatning, *jf. figur 6.3*. Selvom den almindelige ejendomsværdiskattesats formelt har været 1,0 pct. frem til 2020, hvorefter den blev nedsat til 0,92 pct. i 2021, så er den effektive beskatning i gennemsnit knap 0,5 pct. af ejendomsværdien i 2021. Det afspejler, at langt de fleste boliger beskattes af 2001-ejendomsvurderingen tillagt 5 pct. eller 2002-ejendomsvurderingen, *jf. boks 6.1*.

Figur 6.3. Formel og effektiv sats for ejendomsværdiskatten, 2003-2021

Anm.: Frem til og med 2011 er den effektive ejendomsværdiskattesats beregnet som forholdet mellem beskatningsgrundlagene og ejendomsværdierne ifølge de offentlige vurderinger for det pågældende år. Fra og med 2012 er den kommunale udvikling i boligpriserne lagt til ejendomsvurderingerne i forbindelse med beregningen af den effektive sats, så ejendomsværdierne afspejler boligpriserne trods fastfrysningen af de offentlige ejendomsvurderinger. I 2020 er den forventede prisudvikling for enfamiliehuse på landsplan baseret på *Danmarks Konvergensprogram 2021* (april 2021) anvendt som en proxy for prisudviklingen. I 2021 udgøres vurderingerne af de nye, foreløbige 2020-vurderinger for ejerboliger, der vil kunne ændre sig frem til udsendelsen af de endelige vurderinger. Der er ikke taget højde for eventuelle nedslag i ejendomsværdiskatten. Stuehuse er ikke medtaget, da der gælder særlige regler for vurderingerne heraf, ligesom ejendomme i udlandet ikke indgår. Stigningen i den effektive ejendomsværdiskat i 2009 skyldes det kraftige fald i boligpriserne, der fulgte i kølvandet på finanskrisen.
Kilde: Skatteministeriet.

Faldet i den effektive ejendomsværdibeskatning bliver mere tydeligt, når de nye 2020-ejendomsvurderinger danner beskatningsgrundlag i 2021. De nye vurderinger er mere retvisende og under ét væsentligt højere end 2011-vurderingerne i medfør af stigningen i boligpriserne siden 2011, jf. boks 6.2.

Boks 6.2. Nye 2020-ejendomsvurderinger for ejerboliger

Det tidligere ejendomsvurderingssystem viste sig udfordret på en række områder. Vurderingerne af både grund- og ejendomsværdier har generelt været for upræcise, uensartede og uigennemskuelige. Derfor blev det i 2013 besluttet at suspendere de offentlige ejendomsvurderinger. På det tidspunkt var vurderingerne set under ét lidt for lave sammenlignet med markedspriserne. Desuden har den lange suspensionsperiode betydet, at grund- og ejendomsværdierne i dag er betydeligt lavere end de aktuelle markedspriser. Det nye ejendomsvurderingssystem er beskrevet i *kapitel 5*.

På baggrund af et nyt vurderingssystem, der bygger på et markant større datagrundlag for vurderingerne, genindføres de løbende ejendomsvurderinger med 2020-vurderingerne for ejerboliger.

Med de nye vurderinger bringes ejerboligernes ejendomsværdier op på niveau med de faktiske handelspriser, *jf. tabel a*. Dermed vil de nye ejendomsvurderinger så at sige indhente det efterslæb i forhold til handelspriserne, som er blevet oparbejdet siden suspensionen af vurderingerne i 2013.

Tabel a. Ejendomsvurderinger for ejerboliger, 2011- og foreløbige 2020-vurderinger

Kr. pr. m ²	2011-vurdering	2020-vurdering	Handelspris 2020	Handelspris ift. 2020-vurdering, pct.
Enfamiliehuse	10.400	13.800	14.300	+3,2
Ejerlejligheder	15.600	30.700	30.600	-0,5
Ejerboliger i alt	11.400	17.000	17.300	+1,8

Anm.: Afrundet til nærmeste 100 kr. pr. m² boligareal. Boligpriser pr. m² er udregnet som et vægtet gennemsnit efter antallet af ejendomme pr. kommune. 2020-vurderingerne er baseret på foreløbige 2020-vurderinger for ejerboliger, der vil kunne ændre sig frem til udsendelsen af de endelige vurderinger.

Kilde: Skatteministeriet og Finans Danmark.

Grundværdierne forøges ligeledes markant, idet grundvurderingerne også har været suspenderet siden 2013. Forøgelsen af grundværdierne er klart størst for ejerlejligheder, *jf. tabel b*. Det hænger sammen med, at de både var mere undervurderede i udgangspunktet, og at handelspriserne for ejerlejligheder er steget mere end for enfamiliehuse i løbet af de seneste 10 år. Med de nye grundvurderinger rettes der således op på den skævhed i grundværdierne, som har været mellem lejligheder og huse, *jf. kapitel 5*.

Tabel b. Grundværdier for ejerboliger, 2011- og 2020-vurderinger

Kr. pr. m ² boligareal	2011-vurderinger	2020-vurderinger
Enfamiliehuse	3.500	6.400
Ejerlejligheder	2.500	16.200
Ejerboliger i alt	3.300	7.500

Anm.: Afrundet til nærmeste 100 kr. Grundværdierne for ejerlejligheder er foreløbige og forbundet med usikkerhed, da grundværdimodellen for ejerlejlighederne endnu ikke er helt færdigkalliberet.

Kilde: Skatteministeriet.

Samtidig har ejendomsværdiskattestoppet skabt ubalancer i den effektive beskatning på tværs af landet, *jf. tabel 6.1*. Den effektive ejendomsværdiskat er i dag markant lavere i de dele af landet, hvor boligpriserne er steget mest siden starten af 2000'erne. Den effektive ejendomsværdiskattesats er i dag lavest i Region Hovedstaden, hvor boligpriserne under ét er steget mest siden 2001, hvor ejendomsværdiskattestoppet trådte i kraft.

Tabel 6.1. Den effektive ejendomsværdiskattesats fordelt på regioner, 2003, 2011 og 2021

	2003	2011	2021
		<i>Pct.</i>	
Hovedstaden	0,85	0,65	0,39
Midtjylland	0,95	0,65	0,52
Nordjylland	0,95	0,71	0,55
Sjælland	0,88	0,72	0,56
Syddanmark	0,96	0,74	0,58
Hele landet	0,90	0,68	0,48

Anm.: Se anmærkning til figur 6.3.

Kilde: Skatteministeriet.

Den effektive grundskyld er også lavere end den formelle

Stigningsbegrænsningsreglen for grundskylden har – ligesom det er tilfældet med det nominelle skattestop for ejendomsværdiskatten – medført, at grundskyldsbetalingen for mange boligejere ikke har fulgt udviklingen i grundværdien siden 2003. Frem til 2008 steg grundværdierne kraftigt – herunder særligt i årene op til finanskrisisens udbrud – men denne stigning slog kun delvist igennem i form af en højere grundskyld som følge af stigningsbegrænsningen, *jf. figur 6.4*. Således udgjorde beskatningsgrundlagene mindre end 50 pct. af grundvurderingerne i 2008.

Fra 2008 og frem til 2011 faldt boligpriserne under ét – herunder også grundværdierne. Det bidrog til at skabe en bedre balance mellem beskatningsgrundlagene og grundvurderingerne. I 2011 udgjorde beskatningsgrundlagene således godt 70 pct. af grundvurderingerne.

Fra 2014 og frem er grundvurderingerne steget mere end beskatningsgrundlagene, hvilket (igen) har skabt en lidt større forskel mellem beskatningsgrundlagene og grundvurderingerne⁶. I 2021 vil de nye og mere retvisende 2020-vurderinger for ejerboliger danne beskatningsgrundlag for grundskylden, og da de nye grundvurderinger forventes at være markant højere end de gamle 2011-vurderinger, vil forskellen mellem beskatningsgrundlagene og grundvurderingerne blive forøget betydeligt. Beskatningsgrundlagenes andel af grundvurderingerne ventes således at falde fra ca. 75 pct. i 2020 til godt 40 pct. i 2021, *jf. figur 6.4*.

⁶ Da udviklingen i boligpriserne er anvendt som en proxy for udviklingen i grundværdierne fra og med 2012, kan de reelle grundværdier godt være steget mere end beskatningsgrundlagene for 2012-2020, end det er tilfældet i figur 6.4.

Figur 6.4. Skattegrundlaget for grundskylden som andel af grundvurderingerne, 2000-2021

Anm.: Figuren omfatter som udgangspunkt de samme ejendomsværdiskattepligtige ejerboliger, som indgår i figur 6.3, mens ejendomme på fx fremmed grund ikke indgår. Fra 2012 og frem er den kommunale udvikling i boligpriserne lagt til grundvurderingerne som proxy for udviklingen i grundværdierne i beregningen af skattegrundlagets andel af grundvurderingerne, så vurderingerne afspejler grundværdierne bedst muligt trods fastfrysningen af de offentlige ejendomsvurderinger. I 2020 er den forventede prisudvikling for enfamiliehuse på landsplan fra *Danmarks Konvergensprogram 2021* (april 2021) anvendt som en proxy for prisudviklingen af grundværdierne. I 2021 udgøres grundvurderingerne af de nye, foreløbige 2020-vurderinger for ejerboliger, der vil kunne ændre sig frem til udsendelsen af de endelige vurderinger. Før strukturreformen i 2007 indgår både kommunal og amtlig grundskyld. Kilde: Skatteministeriet.

Den formelle grundskyldspromille varierer på tværs af kommuner – og derfor også på tværs af regioner. I 2021 ligger de gennemsnitlige grundskyldspromiller i intervallet 25-29 i landets fem regioner, mens den gennemsnitlige grundskyldspromille på landsplan udgør omtrent 26, jf. tabel 6.2.

I 2021 forventes den effektive grundskyldspromille at være ca. 11 på landsplan. Region Hovedstaden forventes at have den laveste effektive grundskyldspromille på ca. 9, mens de højeste effektive grundskyldspromiller forventes at udgøre ca. 13 i henholdsvis Region Nordjylland og Region Syddanmark. Denne geografiske forskel skal særligt ses i den sammenhæng, at boligpriserne – herunder også grundværdierne – er steget relativt mest i og omkring de større byer i løbet af de seneste ti års tid.

Tabel 6.2. Formel og effektiv grundskyldspromille fordelt på regioner, 2003, 2011 og 2021

	2003		2011		2021	
	Gns. faktisk grundskyldspromille	Gns. effektiv grundskyldspromille	Gns. faktisk grundskyldspromille	Gns. effektiv grundskyldspromille	Gns. faktisk grundskyldspromille	Gns. effektiv grundskyldspromille
Hovedstaden	24	23	25	20	25	9
Midtjylland	24	22	25	17	25	12
Nordjylland	25	24	28	20	29	13
Sjælland	23	21	25	17	26	12
Syddanmark	23	21	25	17	25	13
Hele landet	24	22	25	18	26	11

Anm.: Se anmærkning til figur 6.4.
Kilde: Skatteministeriet.

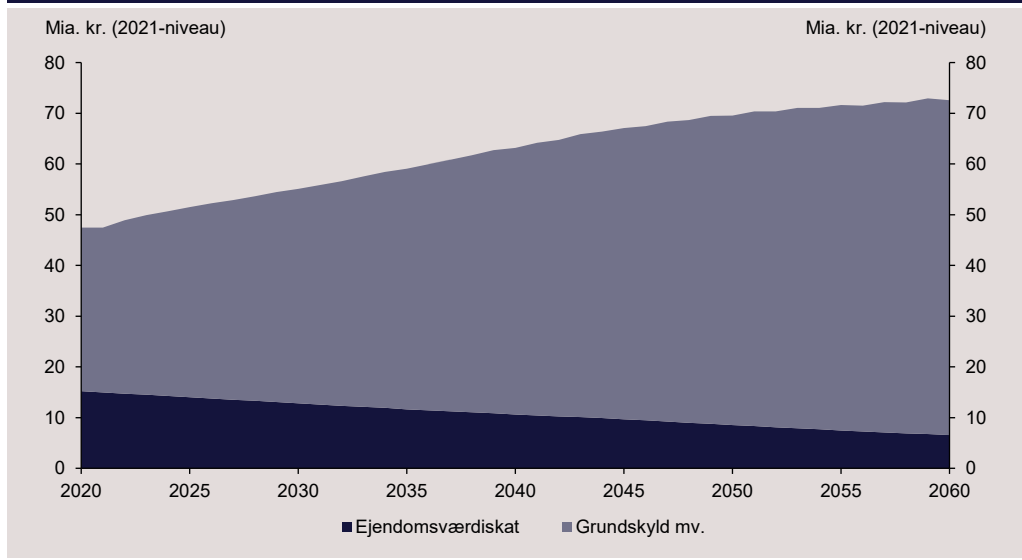
Ved ikrafttrædelsen af stigningsbegrænsningen for grundskyld i 2003 var forskellen mellem de formelle og effektive grundskyldspromiller relativt lille, idet forskellen udgjorde omtrent 2 promille-point på landsplan. I 2011 var forskellen øget til ca. 7 promille-point på landsplan. I 2021 forventes forskellen mellem de formelle og effektive grundskyldspromiller forøget markant, hvilket skal ses i lyset af fremgangen i boligpriserne – herunder også i grundværdierne – i løbet af de seneste ti års tid.

Uden nye regler forstærkes ubalancen mellem ejendomsværdiskat og grundskyld

Hvis 2020-boligskattereglerne⁷ blev videreført, ville stigningsbegrænsningsreglen for grundskylden indebære, at beskatningsgrundlaget fortsat ville kunne stige med op til 7 pct. om året, mens ejendomsværdiskatten fortsat ville blive udhulet reelt på grund af det nominelle skattestop. Samlet set ville boligskatterne stige med ca. 16 mia. kr. (opgjort i 2021-niveau) frem mod 2040 og ca. 25 mia. kr. frem mod 2060, jf. figur 6.5.

Således ville grundskylden med 2020-regler være steget med ca. 33 mia. kr. frem mod 2060, mens ejendomsværdiskatten ville være faldet reelt med knap 9 mia. kr. Det ville i betydeligt omfang have forstærket den ubalance mellem grundskylden og ejendomsværdiskatten, der allerede eksisterer i dag.

⁷ Med 2020-boligskatteregler menes det regelsæt, der var gældende på aftaletidspunktet for boligskatteforliget i maj 2017 og frem til og med 2020.

Figur 6.5. Boligskatter, hvis 2020-reglerne var blevet videreført, 2020-2060

Anm.: Grundskyld mv. omfatter ud over grundskylden de såkaldte dækningsafgifter for erhvervsjendomme og offentlige ejendomme.

Kilde: Skatteministeriet.

6.4 Aftale om kompensation til boligejerne og fortsat tryghed om boligbeskatningen

Fra 2021 vil de nye ejendomsvurderinger danne grundlag for beskatningen af ejerboliger, mens det på tilsvarende vis gælder fra 2022 for erhvervsjendomme. De nye vurderinger er mere retvisende og vil typisk være betydeligt højere end de fastfrosne vurderinger fra 2011. Hvis 2020-boligskattereglerne var blevet videreført, ville de som nævnt medføre betydeligt højere indtægter fra boligskatterne samlet set.

Tryghed om boligbeskatningen

For at undgå at boligejerne fremover skal betale mere i boligskat, herunder særligt grundskyld, som følge af de nye ejendomsvurderinger, indgik et bredt flertal i Folketinget (V, LA, K, S, DF, RV) i maj 2017 et forlig om *Tryghed om boligbeskatningen*. Forliget indeholder et nyt boligskattesystem, som sikrer tryghed for boligejerne ved overgangen til de nye ejendomsvurderinger, jf. boks 6.3.

Boks 6.3. Elementer i forliget Tryghed om boligbeskatningen



Konsekvenser af ny model

Indførelse af et forsigtighedsnedslag på 20 pct., der fratrækkes ejendoms- og grundvurderingen i beregningen af boligskatter. Dermed kommer den usikkerhed, der altid vil være ved en vurdering, ejendomsejerne til gode. Træder i kraft samtidig med, at de nye vurderinger udgør beskatningsgrundlag.



Lavere boligskattesatser

Både ejendomsværdiskattesatserne og den gennemsnitlige grundskyldspromille nedsættes markant ved boligskatteomlægningen.



Permanent skatterabat

Ingen boligejere skal ved overgangen til nye skatteregler betale mere i samlede boligskatter end ved gældende boligskatteregler. Rabatten gælder, så længe man ejer sin bolig.



Automatisk indefrysningsordning

Stigninger i boligskatterne efter 2017 indefrysnes, indtil ejendommen sælges. Dermed vil de betalte boligskatter ikke stige nominelt i ejerperioden.

For at de nye, højere vurderinger ikke skal medføre højere boligskatter, nedsættes de to ejendomsværdiskattesatser og den gennemsnitlige grundskyldspromille markant i forbindelse med boligskatteomlægningen. Der indføres et forsigtighedsprincip, således at der fratrækkes 20 pct. af henholdsvis ejendomsvurderingen (ejendomsværdiskatten) og grundvurderingen (grundskylden) i fastlæggelsen af beskatningsgrundlagene. Der indføres desuden en skatterabat, så ingen boligejer skal betale mere i samlet boligskat i 2024 med de nye boligskatteregler end med gældende boligskatteregler.

Fra og med 2018 er der herudover indført ordninger, der gør, at nominelle stigninger i boligskatterne efter 2017 indefrysnes, indtil den pågældende ejendom sælges. Med en *midlertidig* indefrysningsordning i 2018-2023 indefrysnes alene stigninger i grundskylden (ud over en bagatelgrænse på 200 kr. årligt). Ejendomsværdiskatten er ikke omfattet af den midlertidige indefrysningsordning, fordi det nominelle skattestop for denne del af boligbeskatningen gælder frem til 2023. Den form for indefrysning er rente- og gebyrfri. Fra og med 2. halvår 2021 gøres den midlertidige indefrysningsordning for grundskylden valgfri.

Fra 2024 indføres en *permanent* indefrysningsordning for ejerboliger som led i omlægningen af boligbeskatningen. Dermed indefrysnes nominelle stigninger i ejendomsværdiskatten og grundskylden under ét. Eventuelle indefrosne beløb fra den midlertidige indefrysningsordning videreføres i den permanente indefrysningsordning, medmindre ejeren aktivt fravælger dette. Efter skatteomlægningen forrentes de indefrosne beløb med en rente, der svarer til gennemsnittet af de effektive renter på alle udestående realkreditobligationer ligesom i den nuværende indefrysningsordning for pensionister. I 2021 svarer det til en rente på ca 0,5 pct.

Aftale om kompensation til boligejerne og fortsat tryghed om boligbeskatningen

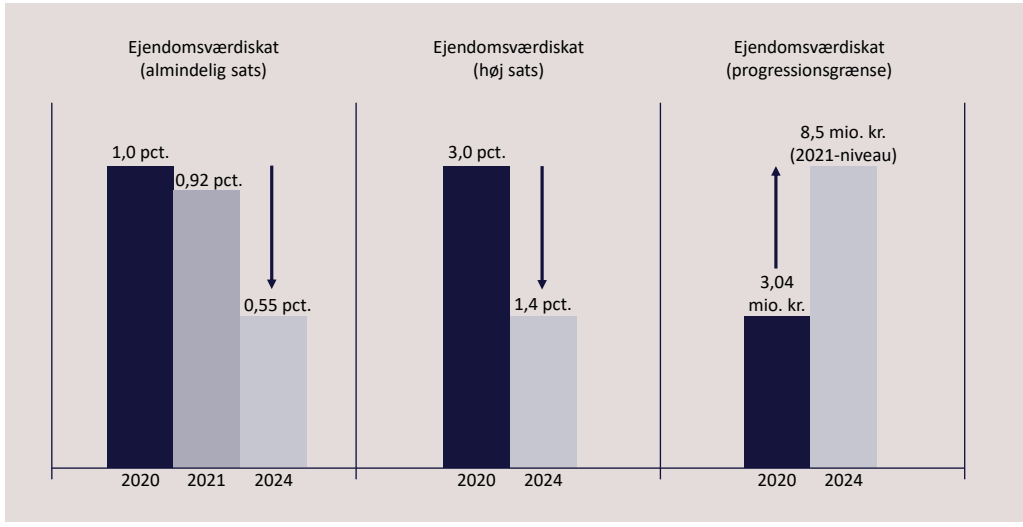
I boligskatteforliget fra 2017 blev det forudsat, at de nye boligskatteregler skulle træde i kraft i 2021. Efterfølgende har det vist sig nødvendigt at justere tidsplanen for implementering af boligskatteforliget, så boligskatteomlægningen udskydes til 2024.

En udskydelse af boligskatteomlægningen *uden* kompensation til boligejerne ville medføre højere boligskatter, hvis 2020-boligskattereglerne var blevet videreført uændret til 2024. Det skyldes både, at grundskylden ville fortsætte med at kunne stige op til 7 pct. årligt, og at en række boligejere ville skulle vente tre år på at få sat boligskatten ned.

Derfor indgik regeringen og forligskredsen bag boligskatteforliget en aftale om *Kompensation til boligejerne og fortsat tryghed om boligbeskatningen* (maj 2020), hvor udskydelsen af boligskatteforliget kombineres med en kompensation til boligejere og lejere.

Mere konkret indebærer aftalen blandt andet, at det nominelle skattestop for ejendomsværdiskatten videreføres frem til 2024. Desuden nedsættes ejendomsværdiskatten med godt 1 mia. kr. (før automatisk tilbageløb af moms og afgifter) allerede fra 2021, idet den almindelige ejendomsværdiskattesats reduceres fra 1,0 pct. i 2020 til 0,92 pct. i 2021, *jf. figur 6.6*.

I 2024 forventes den almindelige ejendomsværdiskattesats nedsat betydeligt til ca. 0,55 pct. parallelt med, at de nye vurderinger (fratrukket et forsigtighedsnedslag på 20 pct.) udgør beskatningsgrundlaget for alle boligejere. Tilsvarende er det allerede aftalt, at den høje ejendomsværdiskattesats reduceres fra 3,0 pct. til 1,4 pct. i 2024. Samtidig forhøjes progressionsgrænsen for ejendomsværdiskatten, så samme andel af boligejerne før og efter 2024 betaler progressiv ejendomsværdiskat. Det forventes at medføre en progressionsgrænse på ca. 8,5 mio. kr. (2021-niveau), *jf. figur 6.6*.

Figur 6.6. Satser og progressionsgrænsen for ejendomsværdiskatten, 2020-2024

Anm.: Den almindelige ejendomsværdiskattesats og progressionsgrænsen i 2024 er beregnet på baggrund af nye, foreløbige 2020-vurderinger fremskrevet til 2022 og kan således ændre sig frem mod ikrafttrædelsen af boligskatteforliget. Seneste fremskrivning er foretaget i forbindelse med kompensationsaftalen i maj 2020 og tager således ikke højde for, at boligpriserne i 2020 og 2021 er steget mere end forudsat i fremskrivningen. Den større stigning i boligpriserne indebærer, at den beregnede almindelige ejendomsværdiskattesats i 2024 vil kunne blive lavere end 0,55 pct. og progressionsgrænsen højere end 8,5 mio. kr. Progressionsgrænsen er opgjort før forsigtighedsprincippet og i 2021-niveau.

Kilde: Skatteministeriet.

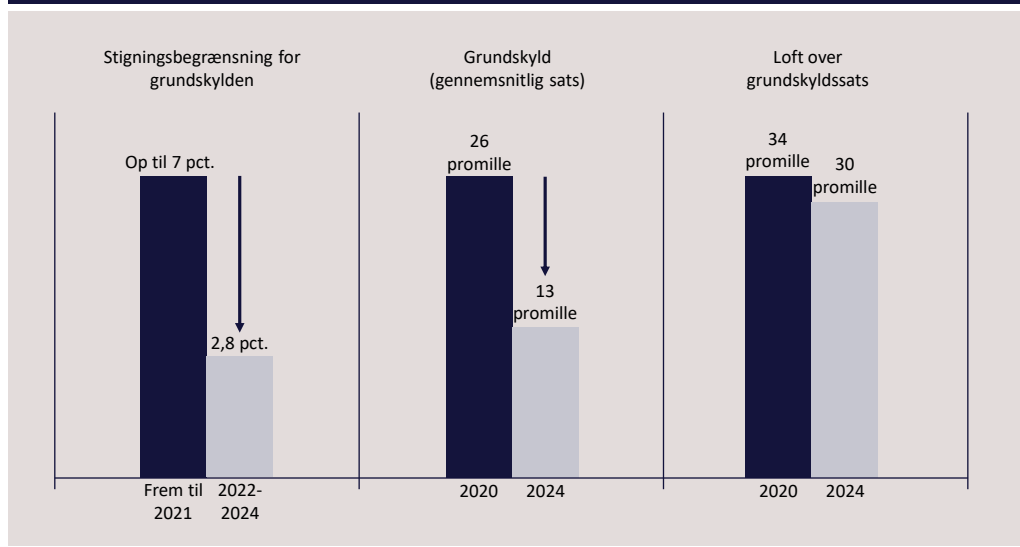
For at boligskatterne ikke skal stige mere frem mod skatteomlægningen i 2024, end det var forudsat i boligskatteforliget, kan grundskylden for den enkelte ejerbolig i medfør af kompensationsaftalen højst stige med 2,8 pct. om året fra 2022 og frem til 2024, jf. figur 6.7. Med reglerne inden kompensationsaftalen kunne grundskylden stige med op til 7 pct. årligt. De nominelle stigninger i grundskylden indefrysnes via den midlertidige indefrysningssordning, der som sagt gøres valgfri fra 2. halvår 2021.

I 2024 reduceres den gennemsnitlige grundskyldspromille markant. Grundskyldspromillerne fastsættes, så provenuet fra grundskylden i hver enkelt kommune er uændret ved ikrafttrædelsen af de nye boligskatteregler i 2024 målt i forhold til gældende boligskatteregler.

Det skønnes med væsentlig usikkerhed, at den vægtede gennemsnitlige grundskyldspromille omtrent halveres fra ca. 26 i 2021 til ca. 13 i 2024, jf. figur 6.7. De nye grundskyldspromiller fastsættes ved lov i 2023. Det nuværende loft over grundskyldspromillen på 34 nedsættes med skatteomlægningen i 2024, så grundskyldspromillen i de enkelte kommuner fremover ikke kan overstige 30. P.t. forventes kun én kommune at komme til at have en grundskyldspromille på 30 i 2024, mens 25 kommuner i dag har en grundskyldspromille på 30 eller derover.

Kommunerne kan ikke sætte deres grundskyldpromiller og dækningsafgiftssatser op i perioden 2021-2028, men de kan godt sætte dem ned.

Figur 6.7. Satser og stigningsbegrænsning for grundskylden, 2020-2024



Anm.: Den gennemsnitlige grundskyldpromille i 2024 er beregnet på baggrund af nye, foreløbige 2020-vurderinger fremskrevet til 2022 og kan således ændre sig frem mod ikrafttrædelsen af boligskatteforliget. Seneste fremskrivning er foretaget i forbindelse med kompensationsaftalen i maj 2020 og tager således ikke højde for, at boligpriserne i 2020 og 2021 er steget mere end tidligere forudsat. Den større stigning i boligpriserne indebærer at de beregnede grundskyldpromiller i 2024 under ét vil kunne blive lavere. Kilde: Skatteministeriet.

Med kompensationsaftalen er der desuden indført samtidighed i beskatningsgrundlagene for henholdsvis ejendomsværdiskat og grundskyld, således at samme vurdering danner beskatningsgrundlag for både ejendomsværdiskatten og grundskylden i samme år. Indførelsen af samtidighed indebærer mere konkret, at en given vurdering vil danne beskatningsgrundlag for både ejendomsværdiskat og grundskyld i de to år, der følger efter året for vurderingsterminen⁸.

Provenumæssige konsekvenser ved kompensationsaftalen

Aftalen om kompensation til boligejerne indebærer isoleret set, at boligskatterne lempes varigt med ca. 1/2 mia. kr. efter automatisk tilbageløb (opgjort i 2020-niveau) sammenlignet med et forløb, hvor boligskatteomlægningen var blevet gennemført i 2021 som forudsat i boligskatteforliget fra 2017, jf. tabel 6.3.

⁸ Indførelsen af samtidighed indebærer, at en ny 2020-vurdering danner beskatningsgrundlag for både ejendomsværdiskatten og grundskylden i 2021 og 2022, mens 2020-vurderingen uden samtidighed ville danne beskatningsgrundlag for ejendomsværdiskatten i 2020 og 2021 og for grundskylden i 2021 og 2022.

I perioden 2021-2023 skønnes det, at kompensationsaftalen lemper boligskatterne med gennemsnitligt knap 1½ mia. kr. årligt efter tilbageløb – vel at mærke målt i forhold til et forløb, hvor boligskatteomlægningen var blevet udskudt til 2024 uden kompensation. I perioden 2021-2030 skønnes kompensationsaftalen gennemsnitligt at lempe boligskatterne med ca. 1,8 mia. kr. efter tilbageløb.

Tabel 6.3. Provenuvirkning ved at udskyde boligskatteomlægningen til 2024 med og uden kompensation til boligejerne, 2021-2030 og varigt

Mia. kr. (2020-niveau), efter tilbageløb	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Gns. 2021- 2030	Varigt
(1) Provenuvirkning ved udskydelse af boligskatteomlægning <i>med</i> kompensationsaftalen ¹⁾	2,3	3,2	2,5	-1,7	-1,2	-1,7	-1,1	-1,6	-1,0	-1,5	-0,2	-0,5
(2) Provenuvirkning ved udskydelse af boligskatteomlægning <i>uden</i> kompensation	3,2	4,5	4,5	0,3	0,8	0,3	0,9	0,4	1,0	0,5	1,6	1,4
Forskel (1)-(2)	-0,9	-1,3	-1,9	-2,0	-2,0	-2,0	-2,0	-2,0	-2,0	-2,0	-1,8	-2,0

Anm.: Beregningerne er foretaget på baggrund af nye, foreløbige 2020-vurderinger og kan således ændre sig frem mod ikrafttrædelsen af de nye boligskatteregler. Provenuvirkningerne er beregnet i forhold til et forløb, hvor boligskatteomlægningen var blevet gennemført i 2021 som forudsat i boligskatteforliget fra 2017.

1) Fra 2024 og frem er der årligt afsat 100 mio. kr. (2020-niveau) til forbedringer af boligskattevilkårene for pensionister. Den konkrete udmøntning er endnu ikke fastlagt.

Kilde: Skatteministeriet.

Endvidere skønnes det varige boligskatteprovenu *med* kompensation at være ca. 2 mia. kr. lavere efter automatisk tilbageløb, end hvis boligskatteomlægningen var blevet udskudt til 2024 *uden* kompensation. Denne forskel vil komme boligejere og lejere til gode.

6.5 Skattemæssige konsekvenser af boligskatteforliget og aftalen om kompensation til boligejerne

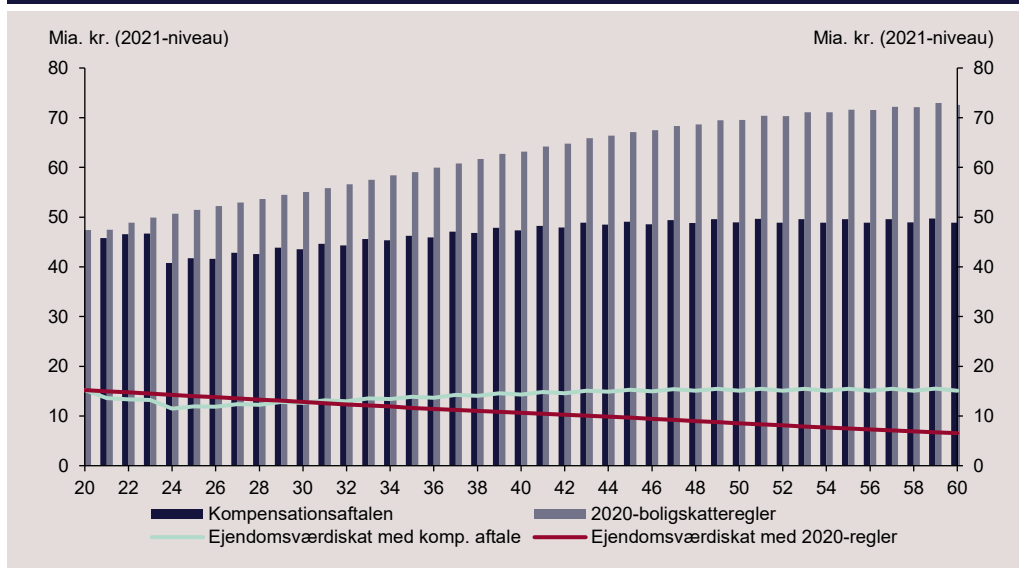
Med boligskatteforliget og aftalen om kompensation til boligejerne nedsættes boligskatterne fra 2021 sammenlignet med en videreførelse af 2020-boligskattereglerne, *jf. figur 6.8*. Således skønnes de samlede boligskatter at blive ca. 10 mia. kr. lavere i 2024, mens indtægterne fra boligskatterne i 2060 skønnes at være ca. 24 mia. kr. lavere end med 2020-boligskatteregler.

De lavere indtægter fra boligskatterne kan særligt tilskrives, at store stigninger i grundskylden aflyses. Samlet set aflyses stigninger i grundskylden for godt 30 mia. kr. frem til 2060.

Omvendt forventes den samlede ejendomsværdiskattebetaling at være godt 8 mia. kr. højere i 2060 sammenlignet med videreførelse af 2020-regler, hvor ejendomsværdiskatten udhules år for år i medfør af det nominelle skattestop for denne del af boligbeskatningen. Fremover vil ejendomsværdiskatten følge udviklingen i boligpriserne for enfamiliehuse, som forudsættes at stige godt 2½ pct. årligt i perioden frem mod 2060.

Ejendomsværdiskatten vil frem mod 2060 udgøre en stabil andel af de samlede boligskatter (godt 30 pct.), mens en videreførelse af 2020-regler ville have forskudt balancen mellem ejendomsværdiskat og grundskyld, så ejendomsværdiskatten kun ville udgøre knap 10 pct. af de samlede boligskatter i 2060.

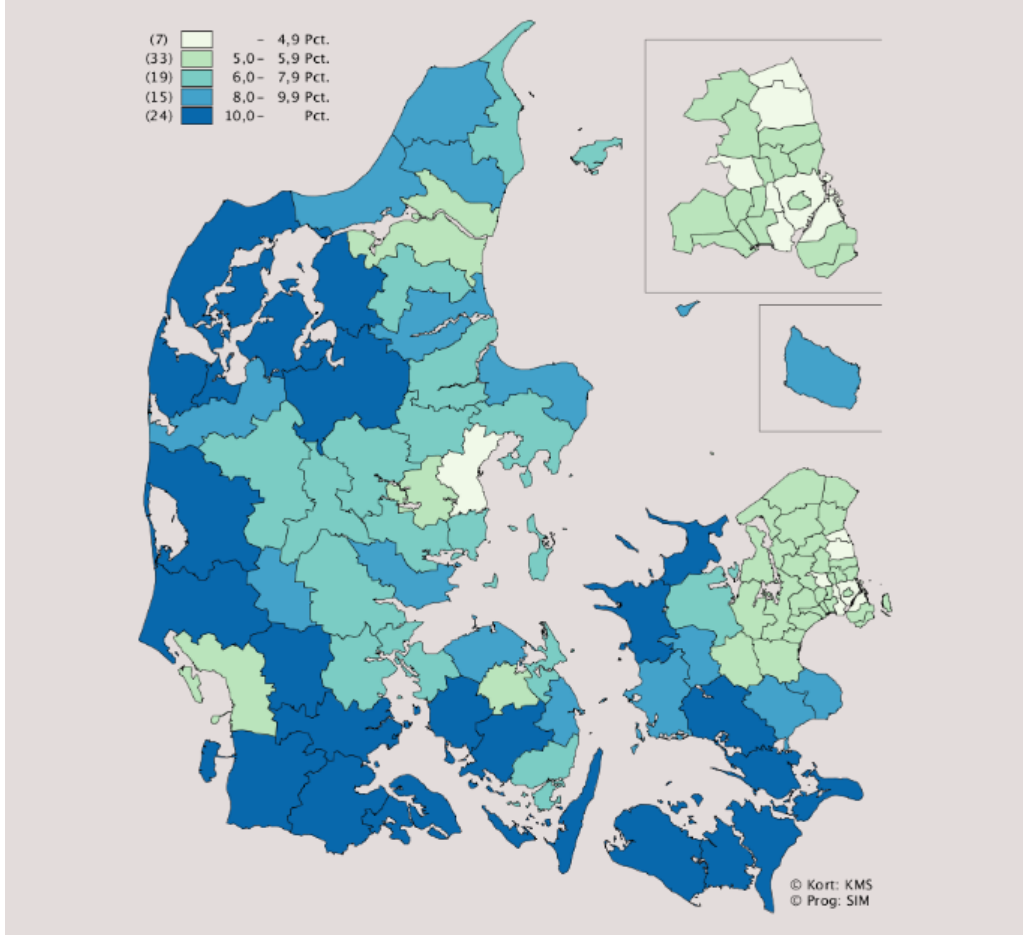
Figur 6.8. Boligskatter ved forskellige boligbeskatningsscenarier, 2020-2060



Anm.: Provenuskønnene er opgjort før automatisk tilbageløb.
Kilde: Skatteministeriet.

Med aftalen om kompensation af boligejerne nedsættes boligskatterne allerede fra og med 2021. Ejendomsværdiskatten sænkes således med godt 1 mia. kr. om året fra 2021, mens stigningsbegrænsningen for grundskylden højest kan udgøre 2,8 pct. årligt i perioden 2022-2024 for ejerboliger indtil ikrafttrædelsen af de nye boligskatteregler.

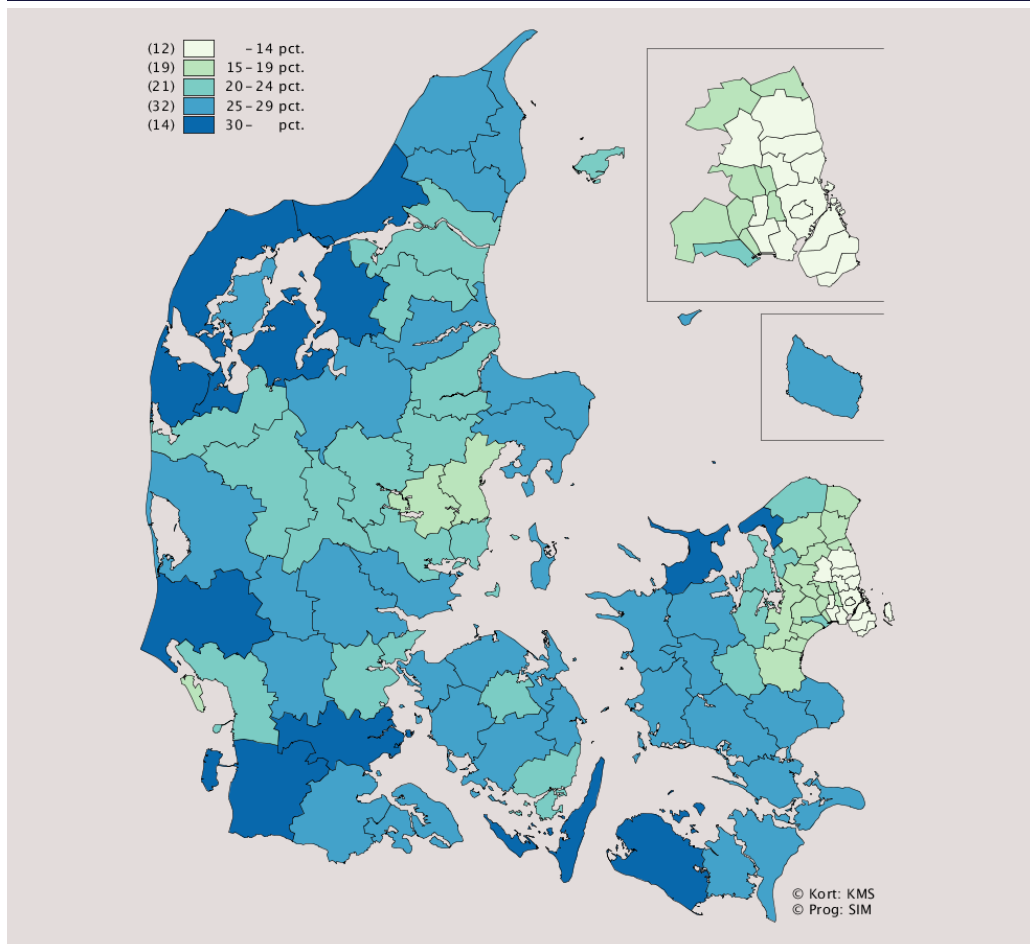
De samlede boligskatter for boligejerne bliver i gennemsnit 1.300 kr. lavere om året i 2021-2023 som følge af boligskatteforliget og kompensationsaftalen. Opgjort i absolutte termer, dvs. målt i kroner, vil den lavere boligskat være størst i hovedstadsområdet, mens skattelettelsen i relative termer, dvs. målt i procent, vil være størst i en række kommuner i landdistrikterne, jf. figur 6.9.

Figur 6.9. Skattelettelse for boligejere i procent, 2021-2023


Anm.: Omfatter helårsboliger (enfamiliehuse og ejerlejligheder). Skatterabatten er inkluderet. Skattelettelserne er opgjort i forhold til videreførelse af de skatteregler, der gjaldt ved indgåelse af boligskatteforliget i 2017. Der er tale om skøn baseret på nye, foreløbige 2020-vurderinger, hvorfor tallene kan ændre sig.

Kilde: Skatteministeriet.

Omlægningen af boligskatterne i 2024 giver boligejere en skattelettelse på i gennemsnit 4.000 kr. i 2024 sammenlignet med 2020-skattereglerne. Det svarer til en skattelettelse på gennemsnitlig godt 20 pct. Målt i procent er skattenedsættelsen størst i en række kommuner i landdistrikterne, hvor skattelettelsen er på mere end 30 pct., jf. figur 6.10.

Figur 6.10. Skattelettelse for nuværende boligejere i procent, 2024

Anm.: Omfatter helårsboliger (enfamiliehuse og ejerlejligheder). Skatterabatten er inkluderet. Lettelserne opgjort i forhold til videreførelse af de skatteregler, der gjaldt ved indgåelse af boligskatteforliget i 2017. Der er tale om skøn baseret på nye, foreløbige 2020-vurderinger, hvorfor tallene kan ændre sig.
 Kilde: Skatteministeriet.

Typeeksempler

Virkningen af boligskatteomlægningen for typiske enfamiliehuse i seks udvalgte kommuner er illustreret i *tabel 6.4*. På tværs af kommuner får ejere af et typisk enfamiliehus en skattelettelse allerede i 2021. I 2024 vil boligskatterne være markant lavere i alle kommuner sammenlignet med videreførelse af 2020-skatteregler.

Tabel 6.4. Virkningen for et typisk enfamiliehus i udvalgte kommuner

Kr. (2021-niveau)	Guldborgsund	Haderslev	Brønderslev	Horsens	Herlev	Gentofte
Ejendomsvurdering 2020	900.000	1.100.000	1.100.000	1.700.000	3.900.000	8.700.000
Boligskat, 2020	12.600	13.200	13.600	17.300	39.200	63.900
Boligskat, 2021, nye regler	10.400	11.600	12.600	16.400	38.200	62.200
Boligskat, 2024, nye regler	8.000	8.400	9.700	14.100	34.700	60.300
- heraf skatterabat	-	-	-	-	-	3.300
Skattelettelse ift. 2020-regler, pct.	32	34	28	19	15	9

Anm.: Der er tale om skøn baseret på foreløbige 2020-vurderinger fremskrevet til 2022 og 2024, hvorfor tallene kan ændre sig. Seneste fremskrivning er foretaget i forbindelse med kompensationsaftalen i maj 2020 og tager således ikke højde for, at boligpriserne i 2020 og 2021 er steget mere end tidligere forudsat. Boligskat omfatter både ejendomsværdiskat og grundskyld.

Kilde: Skatteministeriet.

Virkningen for typiske ejerlejligheder i fire udvalgte kommuner er illustreret i *tabel 6.5*. I alle eksemplerne får ejerne en skattelettelse allerede i 2021. I 2024 bliver boligskatten inkl. skatterabat også markant lavere sammenlignet med videreførelse af 2020-skatteregler.

I eksemplerne indebærer forliget, at disse boligtyper får en skatterabat, der sikrer, at boligskatten ikke stiger ved overgangen til de nye regler. Købere af en ejendom efter 1. januar 2024 vil imidlertid ikke overtage denne skatterabat, og de vil således skulle betale en højere boligskat. Dermed vil deres omkostning ved at eje boligen blive højere, hvilket må forventes at medføre et fald i boligprisen for disse typer ejendomme. Omlægningen forventes derfor også at bidrage til, at der vil ske en vis nedadgående korrektion af priserne for de ejendomme, hvor prisstigningerne siden indførelsen af skattestoppet for ejendomsværdiskatten i 2001 har været størst.

Tabel 6.5. Virkningen for en typisk ejerlejlighed i udvalgte kommuner

Kr. (2021-niveau)	Herning	Aalborg	Aarhus	København
Ejendomsvurdering 2020	1.400.000	1.700.000	2.400.000	3.000.000
Boligskat, 2020	10.100	10.400	14.000	15.100
Boligskat, 2021, nye regler	9.400	9.700	13.100	14.200
Boligskat, 2024, nye regler	8.900	9.200	12.500	13.500
- heraf skatterabat	3.000	4.800	8.200	11.300
Skattelettelse ift. 2020-regler i pct.	8	8	9	9

Anm.: Der er tale om skøn baseret på foreløbige 2020-vurderinger fremskrevet til 2022 og 2024, hvorfor tallene kan ændre sig. Seneste fremskrivning er foretaget i forbindelse med kompensationsaftalen i maj 2020 og tager således ikke højde for, at boligpriserne i 2020 og 2021 er steget mere end tidligere forudsat. Boligskat omfatter både ejendomsværdiskat og grundskyld.

Kilde: Skatteministeriet.

Boligbeskatning for lejere, herunder særskilt stigningsbegrænsning for almene boliger

Erhvervsejendomme – herunder leje- og andelsboliger – grundskyldsbetaling er ligesom boligskatterne for ejerboliger omfattet af en skatterabat, som sikrer, at der ikke skal betales mere i grundskyld i omlægningsåret 2024 end under gældende regler. Skatterabatten for erhvervsejendomme udgøres fra 2025 og frem af en moderniseret stigningsbegrænsning, der højst er på 4,75 pct.⁹ om året henimod den fuldt indfasede grundskyldsbetaling.

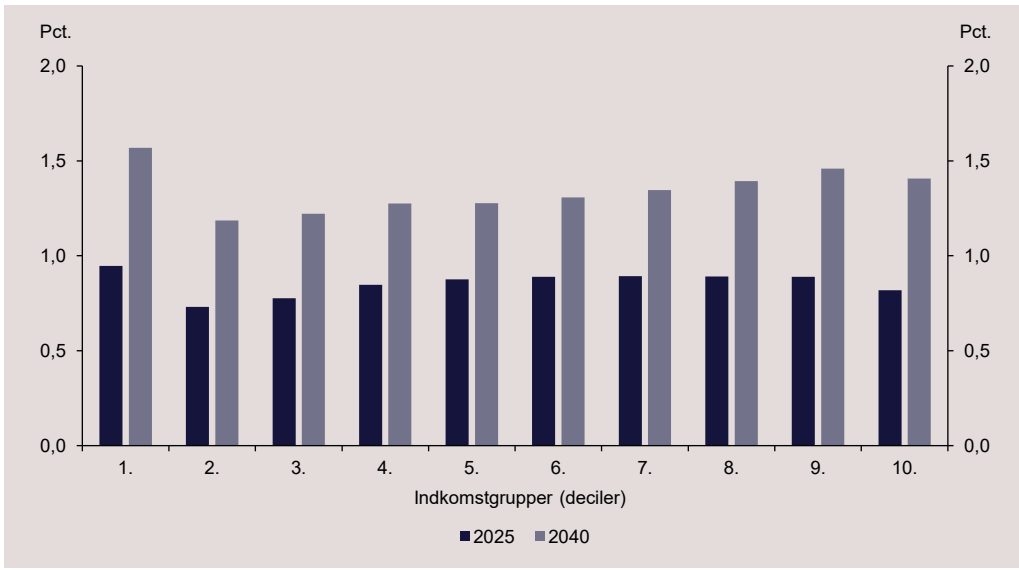
Det indebærer, at hovedparten af skatterabatterne for erhvervsejendomme er afviklet efter ca. 20 år. Denne stigningsbegrænsning sikrer, at grundskylden ikke kan stige pludseligt fra et år til et andet, og giver dermed lejerne tryghed om den del af deres husleje, der reelt går til at dække udlejers udgifter til grundskyld. Når rabatten ikke – ligesom det er tilfældet for ejerboliger – videreføres nominelt uændret indtil et ejendomssalg, så skyldes det, at erhvervsejendomme sjældent sælges.

Virkning på indkomstfordelingen

Hvad angår indkomstfordelingen skønnes kompensationsaftalen at indebære et løft i de disponible indkomster på knap 0,9 pct. i 2025 sammenlignet med, hvad de ville have været med 2020-boligskatteregler¹⁰. Stigningen i de disponible indkomster er nogenlunde jævnt fordelt på tværs af indkomstdeciler – dog med en lidt større stigning i 1. indkomstdecil (dvs. de 10 pct. af befolkningen med lavest disponibel indkomst), *jf. figur 6.11*. Frem mod 2040 forventes de disponible indkomster at stige op til ca. 1,5 pct. sammenlignet med 2020-boligskattereglerne, mens fordelingsprofilen er omtrent den samme som i 2025.

⁹ Med undtagelse af almene boliger, der har en moderniseret stigningsbegrænsning på 4,5 pct. årligt.

¹⁰ For at tage højde for, at der med kompensationsaftalen er indført samtidighed i beskatningsgrundlagene for ejendomsværdiskat og grundskyld, afspejler virkningen på indkomstfordelingen et gennemsnit af virkningen i henholdsvis 2024 og 2025.

Figur 6.11. Boligforligets virkning på de disponible indkomster fordelt på indkomstdeciler

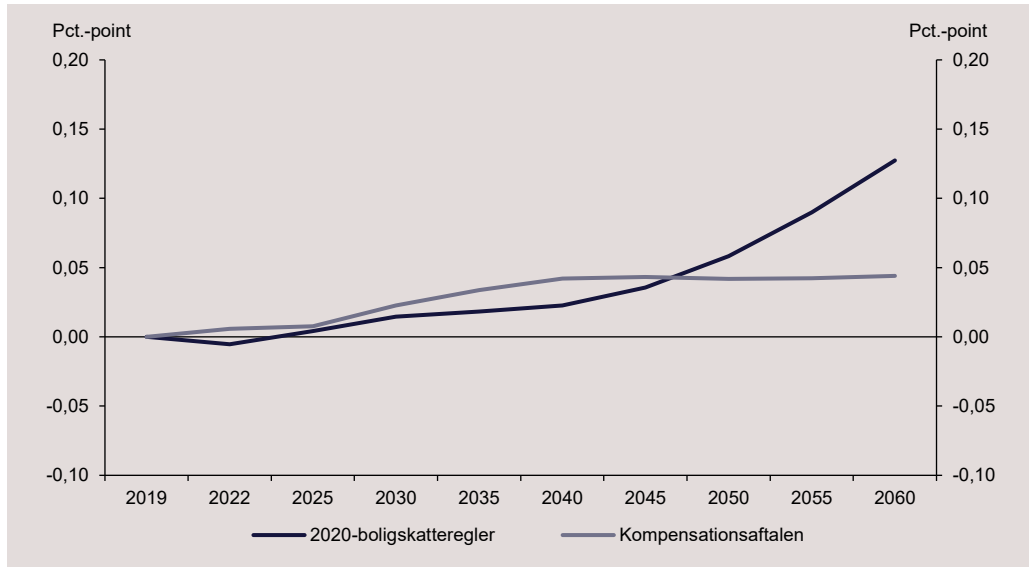
Anm.: Beregningerne er baseret på foreløbige 2020-vurderinger, hvorfor tallene kan ændre sig. Ændringerne i de disponible indkomster er beregnet på baggrund af ændringerne i skattebetalingerne for ejendomsværdiskat og grundskyld (inkl. skatterabat) i medfør af kompensationsaftalen sammenlignet med en videreførelse af 2020-boligskattereglerne. For lejere forudsættes det, at ændringer i grundskylden overvæltes i huslejen ud fra beboelsesandelen. Ændringer i skatterne for erhvervsjendomme, der ikke kan henføres direkte til personer, er fordelt ud på befolkningen på baggrund af fordelingen af de disponible ækvivalerede indkomster. Befolkningen er inddelt i indkomstdeciler på baggrund af familieækvivaleret disponibel indkomst i 2017. Fordelingsvirkningerne er opgjort som et gennemsnit for henholdsvis 2024/2025 og 2039/2040 for at tage højde for indførelsen af samtidighed i beskatningsgrundlagene for ejendomsværdiskat og grundskyld i medfør af kompensationsaftalen. Der er ikke taget højde for kapitaliseringseffekter i beregningerne.

Kilde: Skatteministeriet.

På baggrund af ovenstående skønnes kompensationsaftalen at indebære omtrent uændrede indkomstforskelle i 2025 målt ved Gini-koefficienten, jf. figur 6.12.

Frem til 2040 skønnes udviklingen i indkomstforskellene at være svagt større med kompensationsaftalen end ved en videreførelse af 2020-reglerne. Der er væsentlig usikkerhed omkring denne udvikling, da den blandt andet afhænger af i hvilken takt, skatterabatterne for ejerboliger falder bort, dvs. i hvilken takt de nuværende boligejere fraflytter deres bolig.

Figur 6.12. Virkningen på indkomstforskelle af kompensationsaftalen og videreførelse af 2020-boligskatteregler målt ved ændringen i Gini-koefficienten



Anm.: Figuren viser den isolerede virkning på indkomstforskellene – målt ved ændringer i Gini-koefficienten – af ændringer i boligskatterne (dvs. ejendomsværdiskat og grundskyld) i forhold til 2019 på de ækvivalerede disponible indkomster ved henholdsvis en videreførelse af 2020-regler og kompensationsaftalen. Se i øvrigt anmærkning til figur 6.11.
Kilde: Skatteministeriet.

På længere sigt (2060) skønnes kompensationsaftalen at medføre en større reduktion i indkomstforskellene end en situation med videreførelse af 2020-skatteregler i kombination med nye vurderinger – svarende til en reduktion af Gini-koefficienten på knap 0,1 pct.-point. Det afspejler, at 2020-boligskattereglerne indebærer en fortsat real udhuling af ejendomsværdiskatten¹¹, hvilket kommer boligejerne til gode, mens grundskylden under 2020-regler vil stige relativt kraftigt, hvilket belaster både boligejerne og lejerne.

Selv med kompensationsaftalen er der en beskeden fremadrettet stigning i indkomstforskellene. Det afspejler, at de nye grundvurderinger ventes at stige relativt mere for etageejendomme end for enfamiliehuse. Beboere i etageejendomme vil således – uanset nedsættelsen af grundskyldspromillerne – over tid skulle betale mere i grundskyld end i 2023. Det vurderes isoleret set at øge indkomstforskellene en smule, men betydeligt mindre, end hvis 2020-skattereglerne var blevet videreført.

¹¹ Jf. det nominelle boligskatstep for ejendomsværdiskatten.