



2016

TRYGHED FOR BOLIGEJERNE

#Helhedsplan

REGERINGEN



Få et samlet overblik over
Helhedsplan - for et stærkere
Danmark på regeringen.dk

#Helhedsplan

Få overblik over regeringens
samlede løsning på boligområdet
på nye-ejendomsvurderinger.dk

TRYGHED FOR BOLIGEJERNE



1. Tryghed for boligejerne

Det er en stor beslutning at købe en bolig. For mange danskere er det den største økonomiske beslutning gennem livet. Derfor er det afgørende, at der er tryghed om boligskatten for den enkelte.

Danskerne får nye og mere præcise ejendomsvurderinger i 2019. For nogle vil den nye vurdering være lavere end den gamle, men for rigtig mange boligejere vil den nye vurdering være højere, blandt andet fordi boligpriserne er steget. Og en højere vurdering kan betyde en højere boligskat.

Boligskattestoppet fra 2001 skabte tryghed engang. I dag er den tryghed imidlertid udfordret. Grundskylden vil på sigt stige markant for mange boligejere, og de nye vurderinger vil kun forstærke den stigning.

Det er ikke regeringens politik, at de nye vurderinger skal føre til højere boligskatte. Derfor har vi i Helhedsplanen afsat 24 mia. kr. til at sikre tryghed for boligejerne i overgangen til de nye vurderinger.

De boligejere, der siden 2011 har betalt skat af en for høj vurdering, får automatisk pengene tilbage. Samtidig vil regeringen sænke satserne på både grundskylden og ejendomsværdiskatten markant, så de nye vurderinger ikke samlet set fører til højere skatter.

Dermed aflyser vi fremtidige stigninger i grundskylden på ca. 10.000 kr. årligt for den gennemsnitlige boligejer.

Derudover vil regeringen give en permanent skatterabat til alle nuværende boligejere, så ingen kommer til at betale mere i boligskat ved overgangen til de nye skatteregler end med de nuværende regler.

Regeringen vil samtidig sikre boligejernes tryghed på længere sigt ved at forbedre det nuværende boligskattestop fra 2001. Det skal sikre, at boligejernes økonomi kan følge med. Med det forbedrede boligskattestop vil begge boligskatte fremover være låst fast til boligens værdi. Stiger værdien af boligen i de kommende år kraftigt – mere end lønningerne – så indfryses den overskydende del af skatten helt automatisk. Den del skal så først betales, når man sælger boligen og typisk realiserer en gevinst.

Regeringens samlede udspil, der både skal skabe tryghed for boligejerne ved overgangen til de nye vurderinger og efter 2020, fremgår af boks 1.

Boks 1

Hovedelementer i regeringens boligudspil

Regeringen ønsker ikke, at mere retvisende vurderinger skal føre til højere boligskatte. For at give boligejerne en tryk overgang til det nye ejendomsvurderingssystem, vil regeringen gennemføre fire initiativer:



Lavere boligskattesatser: I 2021 nedsættes både ejendomsværdiskattesatserne og den gennemsnitlige grundskyldssats. Samtidig aflyses de meget kraftige stigninger i grundskylden, som boligejerne har udsigt til med de nye vurderinger og nuværende regler.



Permanent skatterabat: Skatterabatten sikrer, at ingen boligejere, der har købt eller køber deres bolig inden 2021, skal betale en højere samlet boligskat ved overgangen til de nye skatteregler i 2021, end med de nuværende regler. Skatterabatten gælder frem til den dag, boligen sælges.



Forsigtighedsprincip: Forsigtighedsprincippet indebærer, at den værdi, som boligejerne skal betale skat af, sættes 20 pct. lavere end ejendoms- og grundvurderingen. På den måde kommer den usikkerhed, der altid er forbundet med en vurdering, boligejerne til gode.



Automatisk tilbagebetaling: De boligejere, der har betalt skat af en for høj vurdering i perioden 2011-2018, får automatisk pengene tilbage. Boligejere, der de senere år har betalt skat af en for lav vurdering, får omvendt ikke en ekstra skatteopkrævning med tilbagevirkende kraft.

Efter 2020 vil regeringen forbedre boligskattestoppet, så det fremadrettet skaber tryghed omkring boligejernes økonomi. Det nye og forbedrede boligskattestop består af tre elementer:



Boligskattefastlåses i procent af boligens værdi: Det gælder både ejendomsværdiskatten og grundskylden. Det sker efter, at ejendomsværdiskattesatserne og den gennemsnitlige grundskyldssats nedsættes markant.



Automatisk indefrysning: Stiger værdien af boligen i de kommende år kraftigt – mere end lønningerne – så indefrys den overskydende del helt automatisk. Den del skal først betales, når man sælger boligen og typisk realiserer en gevinst. Allerede fra 2017 kan man vælge at gøre brug af indefrysningsordningen.



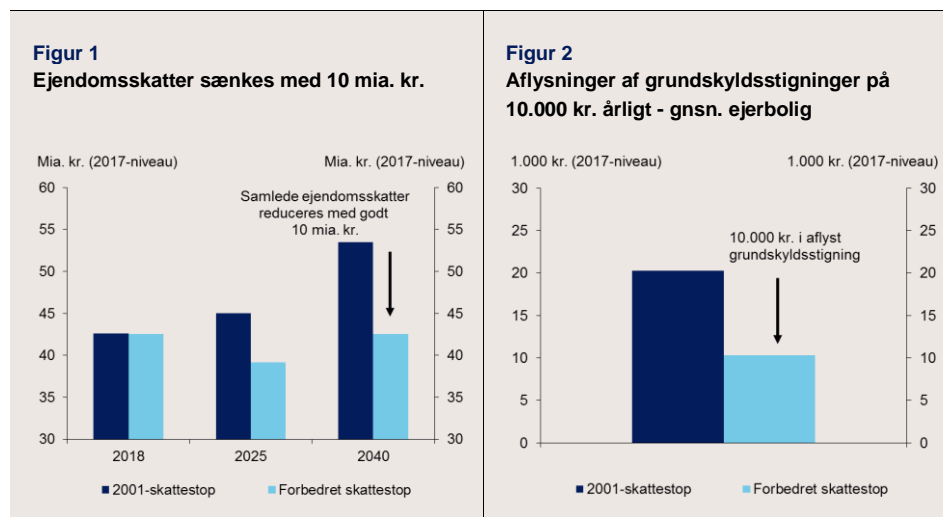
Tilbageførelse: Hvis boligskatte over tid stiger mere end forudsat, vil regeringen sikre, at provenuet går til at sætte skatten på arbejde tilsvarende ned.

Regeringens samlede udspil ventes at medføre, at knap to tredjedele af boligejerne vil komme til at betale mindre i boligskat end med de nuværende regler. Det svarer til knap 900.000 ejerboliger. Den resterende del får en permanent skatterabat, så de ikke kommer til at betale mere i skat, end de ellers ville have gjort i 2021. Det svarer til knap 600.000 ejerboliger.

Samlet set ventes udspillet at betyde, at ejendomsskatterne i 2040 vil være godt 10 mia. kr. lavere, end med de nuværende regler, *jf. figur 1*.

Med udspillet aflyser regeringen således de stigninger i grundskylden, som boligejerne ellers havde udsigt til med det nuværende 2001-boligskattestop, og som de nye vurderinger vil forstærke.

For den gennemsnitlige boligejer vil der på sigt blive aflyst stigninger i grundskylden på ca. 10.000 kr. årligt, *jf. figur 2*.



Anm.: Beregningerne er foretaget på baggrund af de foreløbige vurderinger fra Implementeringscenter for Ejendomsvurderinger, Skatteministeriet.

2. En tryk overgang til de nye vurderinger

Danskerne betaler samlet set 42 mia. kr. i ejendomsskatter i år. Når vi opkræver så meget i ejendomsskatter, skal man kunne stole på grundlaget for skatteopkrævningen. Samtidig skal man som boligejer kunne forstå sin ejendomsvurdering.

Ejendomsvurderingerne har ikke været retvisende nok og har derfor været fastfrosset siden 2011. Siden da har det været SKATs 2011-vurderinger, der har ligget til grund for ejendomsskatten.

De hidtidige vurderinger bygger på mangelfulde og fejlbehæftede data. Vurderingerne rammer i mange tilfælde for skævt og giver for ofte forskellige vurderinger af stort set identiske boliger. Samtidig er det svært for boligejerne at forstå vurderingerne, *jf. boks 2*.

Det er således helt afgørende – og en bunden opgave – at sørge for, at danskerne får nye og mere retvisende ejendomsvurderinger.

Boks 2

Udfordringer ved det hidtidige ejendomsvurderingssystem

For lav træfsikkerhed: Vurderingerne har for lav træfsikkerhed i værdiansættelsen af fx parcelhuse.

Tilfældige vurderinger: Der er eksempler på, at to stort set identiske boliger i det samme boligområde har fået forskellige vurderinger.

Uigennemskuelige vurderinger: Vurderingerne er svære at forklare og begrunde over for boligejerne.

Skævvridninger i grundvurderinger: Det nuværende ejendomsvurderingssystem medfører en betydelig skævhed mellem vurderinger af grunde under enfamiliehuse og ejerlejligheder.

For lave grundvurderinger: Det nuværende ejendomsvurderingssystem giver generelt for lave vurderinger af grundværdier.

Begrænsede og utilstrækkelige data: Vurderingerne bygger på begrænsede og utilstrækkelige data. Der er væsentlige udfordringer med at opdatere data, blandt andet fra offentlige registre om boligejernes basisoplysninger, herunder fx ejendommens areal, materialer, anvendelse mv.

2.1. Et mere retvisende grundlag for boligskatten

Med udgangspunkt i udfordringerne med det nuværende ejendomsvurderingssystem har Engbergudvalget (Ekspertudvalget om Ejendomsvurderinger) og siden hen Implementeringscenter for Ejendomsvurderinger arbejdet på at udvikle nye og mere retvisende ejendomsvurderinger.

Konkret betyder det, at der i 2018 skal udarbejdes nye ejerboligvurderinger, som kan udsendes til boligejerne i foråret 2019.

Et forbedret ejendomsvurderingssystem giver vurderinger, der har *højere træfsikkerhed*, en *større ensartethed*, og som er *mere gennemskuelige* for boligejerne, jf. boks 3.

Disse tre elementer vil i det nye ejendomsvurderingssystem blandt andet blive understøttet af et styrket datagrundlag, en bedre dialog med boligejerne, en ny og forbedret statistisk beregningsmodel samt en grundig manuel kontrol og vurdering af et stort antal ejendomme, som på den ene eller anden måde skiller sig ud.

Boks 3

Elementer i et nyt ejendomsvurderingssystem

Højere træfsikkerhed: Boligejerne kan kun have tillid til, at deres vurdering er korrekt, hvis træfsikkerheden i vurderingssystemet er tilstrækkelig høj og kommer så tæt som muligt på markedsværdien. Derfor er et af de centrale elementer ved det nye ejendomsvurderingssystem, at træfsikkerheden forbedres markant.

Større ensartethed: Der har været eksempler på, at det nuværende ejendomsvurderingssystem resulterede i vurderinger, som fremstod tilfældige. Hvor to stort set identiske boliger i det samme boligområde fik forskellige vurderinger. Det nye system vil sikre mere ensartethed i vurderingerne, så to ejendomme, der er sammenlignelige, vurderes ens.

Mere gennemskuelighed: Det skal kunne begrundes og forklares, hvordan en vurdering er udarbejdet. Derudover er det afgørende, at grundlaget for den enkelte vurdering dokumenteres, registreres og lægges åbent frem for boligejerne i en ny og forbedret vurderingsmeddelelse. Dermed kan hver enkelt boligejer få indblik i, hvorfor netop hans eller hendes ejendom eller grund er vurderet, som den er.

2.2. De nye vurderinger vil generelt være højere

De nye og mere retvisende vurderinger vil generelt set være højere i det meste af landet. Det afspejler primært, at priserne på boligmarkedet er steget de seneste år. Eksempelvis er priserne på ejerlejligheder og enfamiliehuse i Københavns Kommune steget med henholdsvis ca. 37 pct. og ca. 24 pct. fra 2011-2015. I samme periode er priserne på ejerlejligheder i Aarhus steget med ca. 18 pct., mens de for enfamiliehuse i Aarhus er steget med knap 11 pct.

Samtidig har SKATs vurderinger for hovedparten af ejendommene været systematisk undervurderet, om end et betydeligt antal ejendomme især i landdistrikterne har været overvurderet.

Ejendomsværdierne for enfamiliehuse ventes således i gennemsnit at stige med 26 pct., mens grundværdierne ventes at stige med 47 pct, *jf. tabel 1*. For ejerlejligheder er den forventede gennemsnitlige stigning i ejendomsværdien på 46 pct., mens den forventede stigning i grundværdien er på 330 pct.

Grunde under ejerlejligheder har i det nuværende system generelt været undervurderet, når der sammenlignes med grundværdierne under parcelhuse. Dårlige markedsdata og vanskeligheder med fortolkning af byggemulighederne på grundene kombineret med en konservativ praksis udgør hovedforklaringen på denne undervurdering. I det nye ejendomsvurderingssystem styrkes vurderingsmodellerne bl.a. på disse punkter, hvilket medfører de markante stigninger på ejerlejlighedsgrunde, når der sammenlignes med SKATs vurderinger.

Tabel 1

Sammenligning af nye ejendoms- og grundvurderinger med SKATs 2015-vurderinger

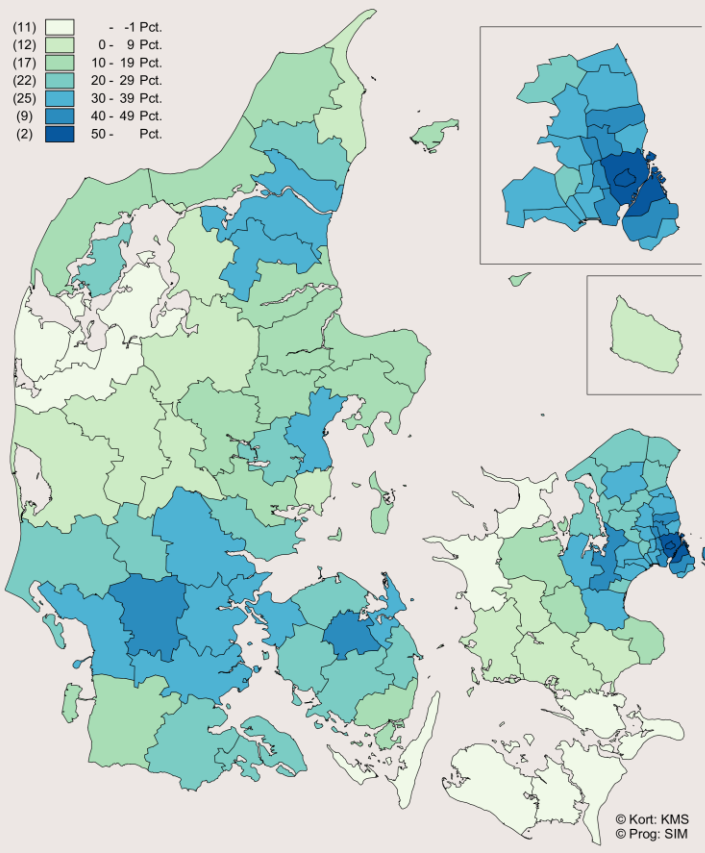
| | Ejendomsværdi | | | Grundværdi | | |
|----------------------------|---------------|--------------|-----------|------------|------------|-----------|
| | SKAT | ICE | Stigning | SKAT | ICE | Stigning |
| | 1.000kr. | 1.000kr. | Pct. | 1.000kr. | 1.000kr. | Pct. |
| Enfamiliehuse | 1.568 | 1.979 | 26 | 520 | 766 | 47 |
| Ejerlejligheder | 1.389 | 2.031 | 46 | 191 | 822 | 330 |
| Sommerhuse | 1.102 | 1.219 | 11 | 397 | 511 | 29 |
| Ejeboliger under ét | 1.490 | 1.896 | 27 | 463 | 743 | 61 |

Anm.: Beregningerne er foretaget på baggrund af de foreløbige vurderinger fra Implementeringscenter for Ejendomsvurderinger, Skatteministeriet. SKATs 2015-vurderinger for ejerboliger er baseret på de videreførte 2011-vurderinger. Dog er 2011-vurderingerne nedjusteret med en rabat på 2½-5 pct. Her til kommer, at 2011-vurderingerne af forsigtighedshensyn var korrigeret nedad med 5 pct.-point i forhold til det middelrette skøn, ligesom afrundinger systematisk blev gennemført i nedadgående retning.

For ejerboligerne under ét er der stor variation i stigningerne i ejendomsværdierne på tværs af landet, *jf. figur 3*. I hovedstadsområdet er stigningerne noget højere end på landsplan, mens ejendomsværdierne i Nordsjælland, Østjylland, Fyn, Syd- og Nordjylland ligger omkring den gennemsnitlige stigning på 27 pct. Derimod er der tale om relativt små stigninger i Vest- og Sydsjælland samt på Bornholm og i Vestjylland

Figur 3

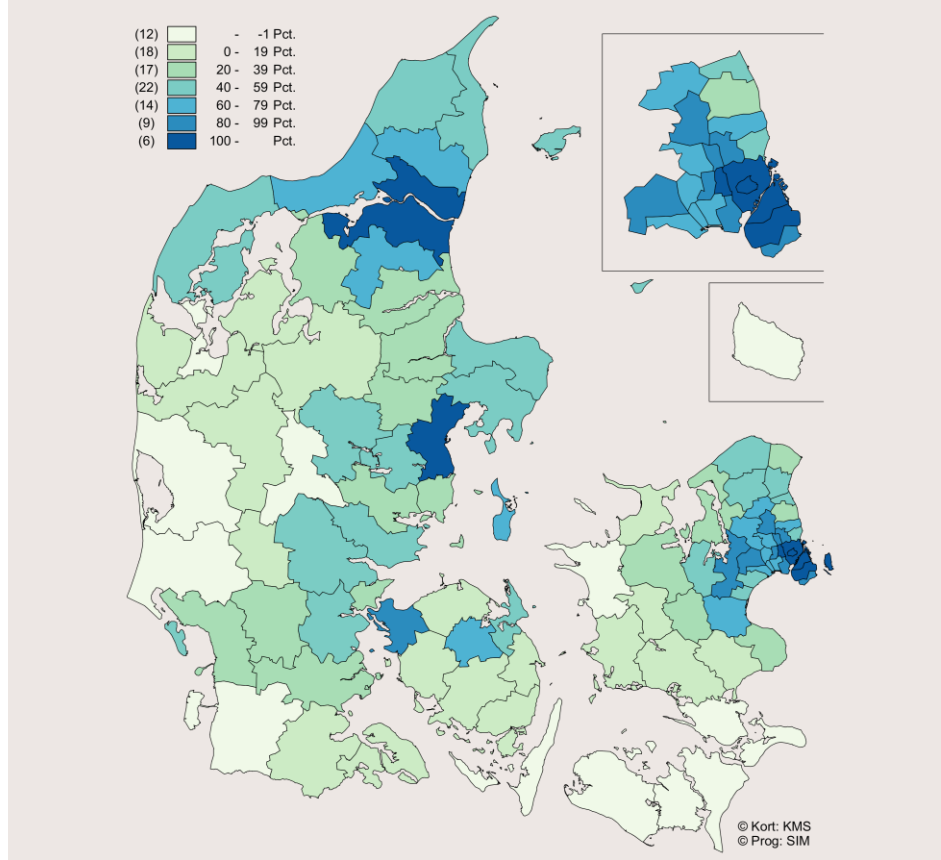
Ændringer i ejendomsværdier for ejerboliger fordelt på kommuner, 2015



Anm.: Beregningerne er foretaget på baggrund af de foreløbige vurderinger fra Implementeringscenter for Ejendomsvurderinger, Skatteministeriet.

For grundværdierne er der også betydelig variation på tværs af landsdelene og variationen er større end for ejendomsværdierne, jf. figur 4. I Københavnsområdet, Østsjælland, Østjylland og Nordjylland er stigningerne i grundværdierne størst. Omvendt er der fald i grundvurderingerne for enfamiliehuse på Bornholm og i Vest- og Sydsjælland, mens Vestjylland ligger tæt på SKATs aktuelle vurdering. Stigningerne i grundvurderingerne i de større byer er navnlig drevet af højere grundvurderinger for ejerlejligheder.

Figur 4
Ændringer i grundværdierne for ejerboliger fordelt på kommuner, 2015



Anm.: Beregningerne er foretaget på baggrund af de foreløbige vurderinger fra Implementeringscenter for Ejendomsvurderinger, Skatteministeriet.

2.3. Forsigtighedsprincippet

Der vil altid være en naturlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af værdien af både ejendomme og grunde. Det var en af Engbergudvalgets (Ekspertudvalg om Ejendomsvurderinger) centrale pointer, at en ejendom ikke har en 'sand' handelsværdi. En pointe, der for nylig er blevet gentaget af De Økonomiske Råd.

Hovedparten af ejerboligerne kan vurderes inden for et spænd på +/- 20 pct. Et spænd på +/- 20 pct. blev også anvendt ved opgørelse af træfsikkerheden i Engbergudvalgets prototype.

Derfor vurderes det, at et spænd på +/- 20 pct. kan anses for at være acceptabelt i det nye vurderingssystem som en indikator for den naturlige usikkerhed og de afvigelser, der altid er forbundet med at fastsætte en boligs værdi.

Den naturlige usikkerhed skyldes blandt andet, at købere vil være villige til at give forskellige priser for samme hus, og sælgere vil have forskellige krav og forventninger til, hvad en 'god' salgspris er. En bolig kan eksempelvis have en særlig personlig værdi for en bestemt køber, der derfor er villig til at betale en højere pris end andre potentielle købere. Eller en sælger kan ønske at sælge sin bolig hurtigt, selvom det kræver et stort nedslag i prisen.

De nye vurderinger fastsættes derfor inden for et spænd, der afspejler den naturlige usikkerhed. Vurderingerne kan dermed også afvige fra faktisk konstaterede handelspriser, uden at vurderingerne kan siges at være 'forkerte'.

Regeringen ønsker, at denne naturlige usikkerhed skal komme boligejerne til gode. Regeringen vil derfor indføre et *forsigtighedsprincip*, som indebærer, at det beløb, boligejerne skal betale skat af, sættes 20 pct. lavere end ejendoms- og grundvurderingen, *jf. figur 5*.

Figur 5
Forsigtighedsprincippet: Den naturlige usikkerhed i vurderingerne kommer boligejerne til gode

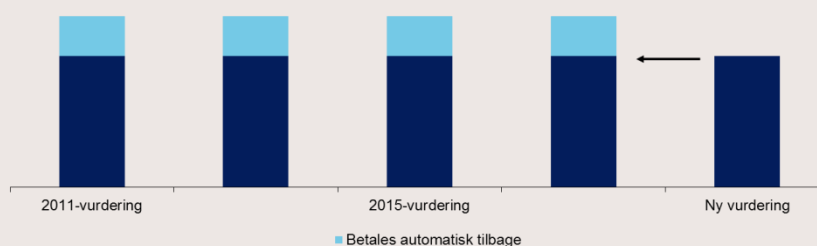


2.4. Automatisk tilbagebetaling

Selvom vurderingerne under ét har været for lave, vil der være boligejere, som har betalt skat af en for høj vurdering mellem 2011 og 2018. Det er afgørende for regeringen, at boligejerne ikke får et økonomisk tab, som følge af for høje vurderinger siden 2011.

Regeringen vil derfor etablere en tilbagebetalingsordning, som automatisk fører penge tilbage til boligejerne, uden at det er nødvendigt at klage, hvis det viser sig, at de har betalt skat af en for høj vurdering (inkl. forsigtighedsprincippet), *jf. figur 6*. Pengene udbetales i forlængelse af de nye 2018-vurderinger. De, der har betalt for lidt i de forløbne år, bliver ikke opkrævet ekstra skat med tilbagevirkende kraft.

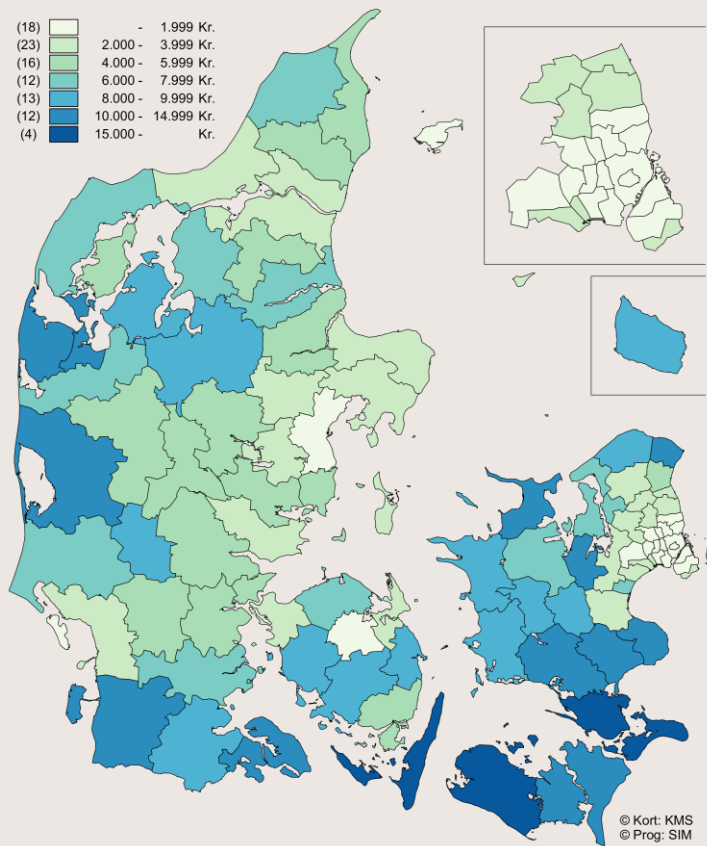
Figur 6
Automatisk tilbagebetaling til boligejere, der har betalt skat af en for høj vurdering



Anm.: Der tilbagebetales penge til de boligejere, hvor beskatningsgrundlaget for hhv. ejendomsværdiskatten og/eller grundskylden ville have været mindre i perioden 2011-2018, såfremt de nye vurderinger (inkl. forsigtighedsprincippet) havde været gældende. Det vil typisk være de boliger, hvor vurderingen sættes ned, og som ikke har været stigningsbegrænsede på grundskylden, der vil få penge tilbage.

Det skønnes, at der skal tilbagebetales en samlet kompensation til ejerne af mere end 700.000 ejerboliger. Der er afsat 10 mia. kr. hertil. Det forventes, at det særligt vil være bolig-ejere i landdistrikterne – eksempelvis husejere på Lolland-Falster, i Sønderjylland og i det vestlige Jylland – der får penge tilbage, *jf. figur 7.*

Figur 7
Forventet gennemsnitlig automatisk tilbagebetaling fordelt på kommuner



Anm.: Beregningerne er foretaget på baggrund af de foreløbige vurderinger fra Implementeringscenter for Ejendomsvurderinger, Skatteministeriet.

2.5. Lavere skattesatser

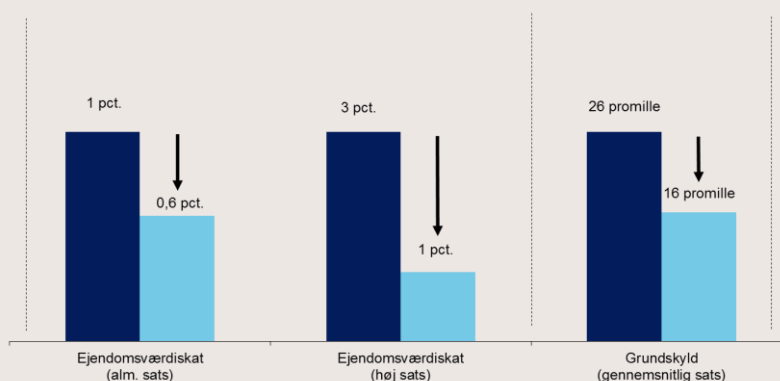
Regeringen ønsker ikke, at nye og højere vurderinger skal føre til højere ejendomsskatter. Regeringen vil derfor sænke ejendomsværdiskattesatserne og den gennemsnitlige grundskyldspromille markant i 2021, så de nye og mere retvisende vurderinger ikke øger indtægterne fra ejendomsskatterne, *jf. figur 8*. Det forventes, at knap to tredjedele af boligejerne dermed får en skattelettelse i 2021 i forhold til nuværende regler.

Satserne for ejendomsværdiskatten og grundskylden fastsættes endeligt i 2020, når de ejendomsvurderinger, der danner grundlag for beskattningen i 2021, er kendte. Jo mere ejendoms- og grundværdierne stiger frem mod 2020, jo lavere satser og omvendt. Derved bliver der størst mulig sikkerhed om skattebetalingen målt i kroner og øre.

Ejendomsværdiskattesatsen forventes aktuelt at blive sænket fra 1 til 0,6 pct. over hele landet. Da det beløb, boligejerne skal betale skat af, samtidig sættes 20 pct. lavere end ejendomsvurderingen – som konsekvens af *forsigtighedsprincippet* – svarer det til en halvering af ejendomsværdiskattesatsen.

Figur 8

Nedsættelse af satserne for ejendomsværdiskat og grundskyld, forventede satser



Anm.: Beregningerne er foretaget på baggrund af de foreløbige vurderinger fra Implementeringscenter for Ejendomsvurderinger, Skatteministeriet.

Den progressive del af ejendomsværdiskattesatsen vil ligeledes blive sat ned – fra 3 til 1 pct., og vil kun gælde den del af beskatningsgrundlaget, som overstiger 6 mio. kr. Grænsen fastsættes endeligt i 2020 efter, at ca. samme andel som i dag betaler progressiv ejendomsværdiskat, mens satsen er fastsat, så den er nogenlunde balanceret med skatteværdien af rentefradraget. I dag er progressionsgrænsen på ca. 3 mio. kr. Forøgelsen af grænsen skal i øvrigt ses i lyset af stigningerne i boligpriserne siden 2001.

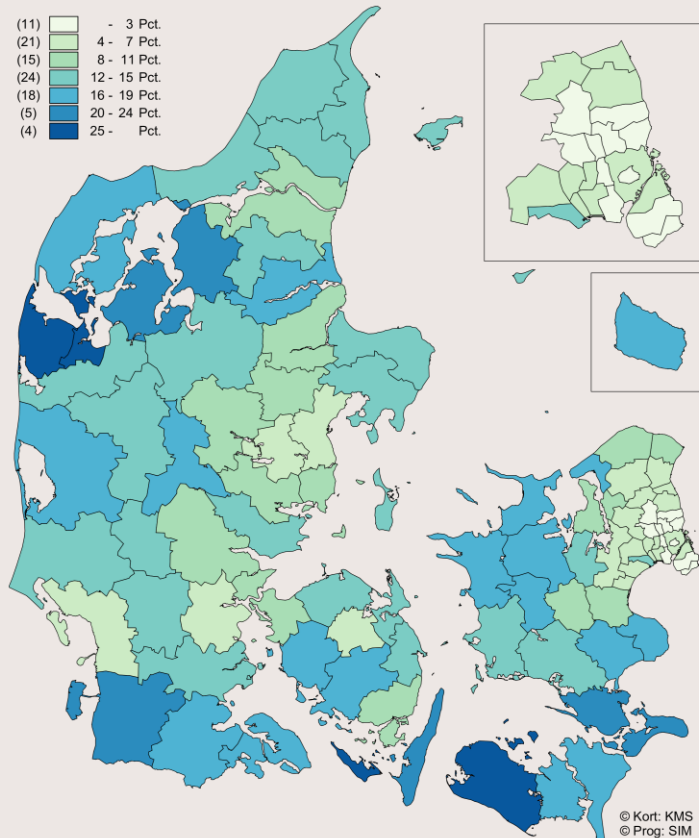
Den gennemsnitlige grundskyldspromille forventes sænket fra 26 promille til 16 promille. Samtidig reduceres loftet over grundskyldspromillen fra 34 til 30 promille, mens undergrænsen på 16 promille tilpasses de nye grundskyldspromiller. Reduktionen i loftet har navnlig betydning for en række kommuner i landdistrikterne, hvor grundvurderingerne stiger relativt mindre.

Promillerne vil blive fastsat kommunespecifikt, så de højere vurderinger ikke øger grundskyldsprovenuet i kommunen. Hermed aflyses de kraftige stigninger i grundskylden, som boligejerne med de gældende regler ellers havde udsigt til efter 2020. Det betyder en aflysning af fremtidige stigninger i grundskylden på ca. 10.000 kr. årligt for den gennemsnitlige boligejer. Nedslaget på grundskylden, som boligejerne har fået i kraft af stigningsbegrænsningsreglen, gøres dermed permanent.

Ved overgangen til det nye beskatningssystem er forventningen, at det primært vil være boligejere i områderne uden for de større byer, der får en skattelettelse, *jf. figur 9*. Det gælder eksempelvis boligejere i det nordvestlige Jylland, på Sydfyn og i Sydsjælland.

Figur 9

Forventet procentvis reduktion i skattebetaling for nuværende boligejere ved overgangen til den nye model for boligbeskatning i 2021

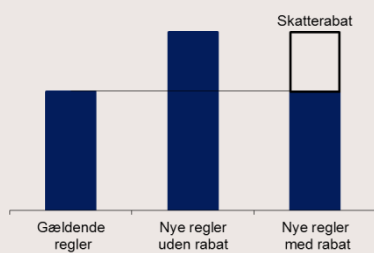


Anm.: Beregningerne er foretaget på baggrund af de foreløbige vurderinger fra Implementeringscenter for Ejendomsvurderinger, Skatteministeriet.

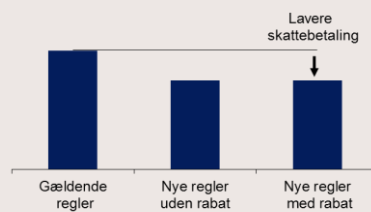
2.6. Skatterabat til nuværende boligejere

Regeringen vil indføre en særlig *skatterabat*, der sikrer, at ingen nuværende boligejere skal betale en højere samlet ejendomsskat i 2021 ved overgangen til den nye vurdering, end de ellers ville have gjort, *jf. figur 10*. Omvendt vil de boligejere, som oplever et fald i de samlede skatter ved overgangen til de nye skatteregler få den fulde besparelse allerede fra 2021, *jf. figur 11*.

Figur 10
Skatterabatten sikrer, at ingen nuværende
boligejere skal betale mere i skat i 2021 end
ved gældende regler



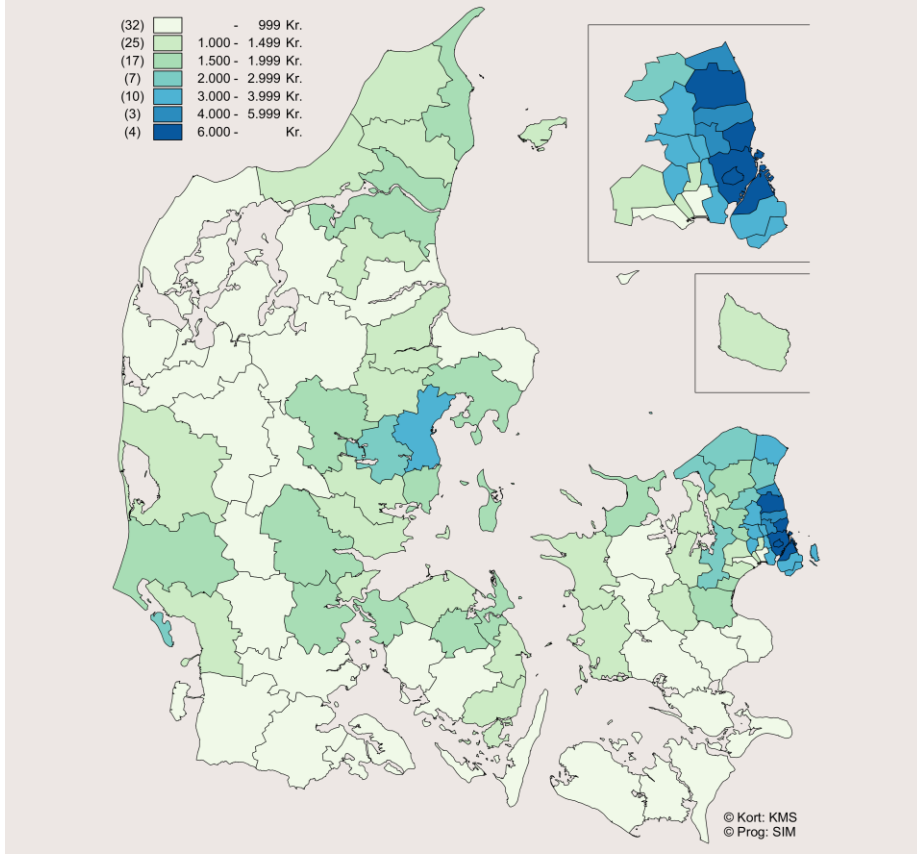
Figur 11
Og mange boligejere vil i 2021 opleve en
lavere skat end ved gældende regler



Det er især boligejerne i og omkring de store byer, hvor de nuværende vurderinger har været markant undervurderet i forhold til de nye vurderinger, som vil få gavn af skatterabatten, *jf. figur 12.*

Figur 12

Gennemsnitlige skatterabatter for ejerboliger i 2021 fordelt på kommuner

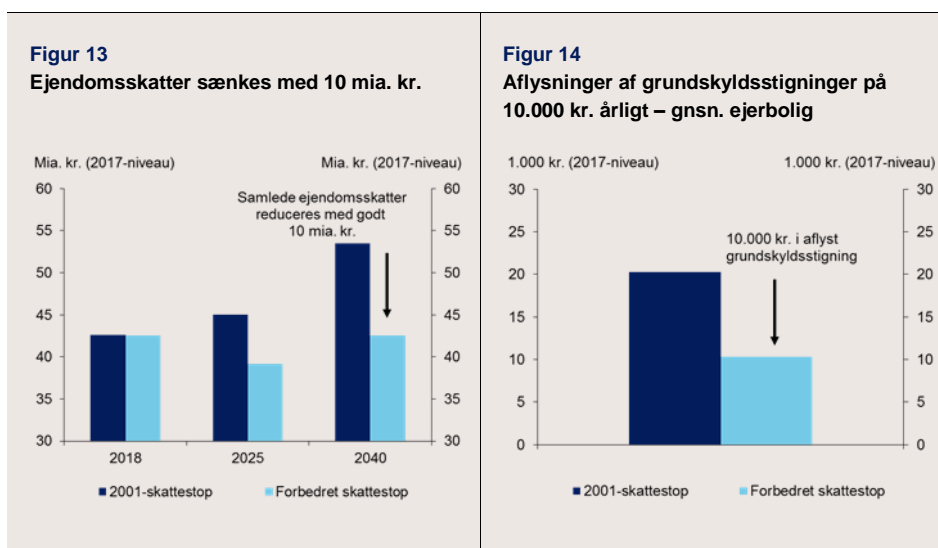


Anm.: Beregningerne er foretaget på baggrund af de foreløbige vurderinger fra Implementeringscenter for Ejendomsvurderinger, Skatteministeriet.

2.7. Lavere samlet boligskat

Regeringens samlede udspil forventes at føre til, at ejendomsskatterne i 2040 vil være godt 10 mia. kr. lavere, end med de nuværende regler, *jf. figur 13*.

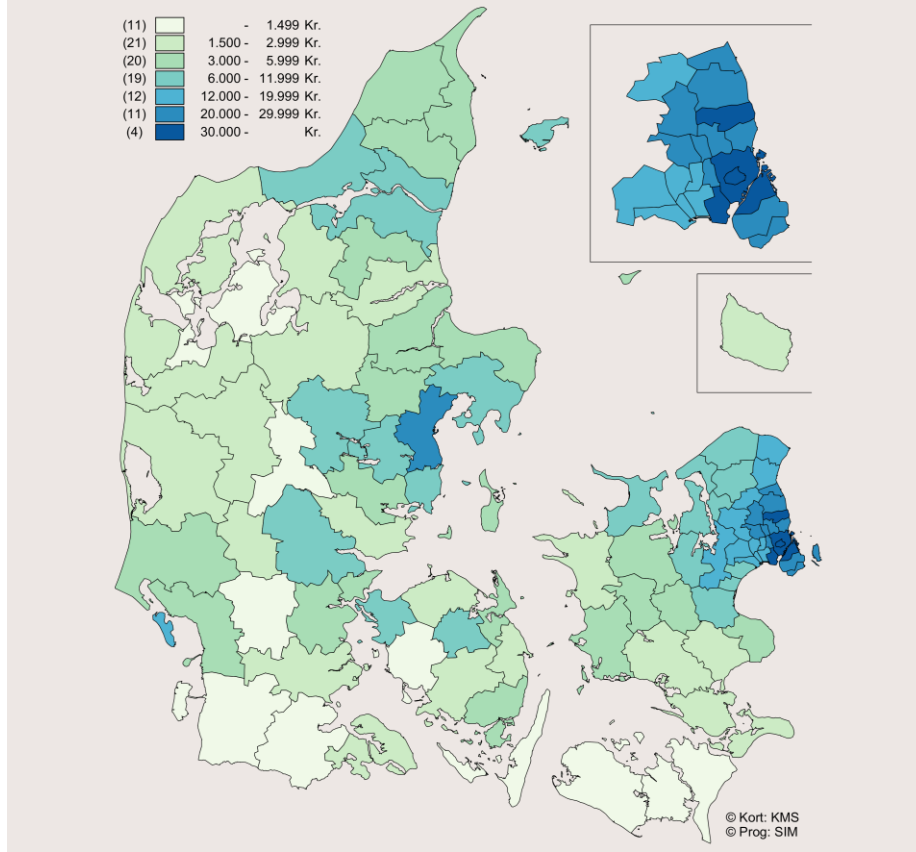
Med udspillet aflyser regeringen således de stigninger i grundskylden, som boligejerne ellers havde udsigt til med de nuværende regler, og som de nye vurderinger vil forstærke. For den gennemsnitlige boligejer vil der på sigt efter 2021 blive aflyst stigninger i grundskylden på ca. 10.000 kr. årligt, *jf. figur 14*.



Anm.: Beregningerne er foretaget på baggrund af de foreløbige vurderinger fra Implementeringscenter for Ejendomsvurderinger, Skatteministeriet.

Regeringens udspil sikrer således tryghed for de boligejere, som under de nuværende skatte-regler kunne se frem til en lang årrække med markante stigninger i grundskylden, *jf. figur 15*. Det gælder især for hus- og ejerlejlighedsejere i de større byer, hvor de nye vurderinger ventes at blive markant højere end de nuværende.

Figur 15
Aflyste stigninger i grundskylden, gennemsnit pr. ejerbolig fordelt på kommuner



Anm.: Beregningerne er foretaget på baggrund af de foreløbige vurderinger fra Implementeringscenter for Ejendomsvurderinger, Skatteministeriet.

2.8. Lavere skatter i hele landet

Boligejere i et typisk enfamiliehus i eksempelvis Guldborgsund og Tønder forventes at få henholdsvis ca. 16.100 kr. og 11.600 kr. tilbage i skat i forbindelse med den automatiske tilbagebetaling, jf. boks 4.

En typisk boligejer i Guldborgsund ventes samtidig at få en skattelettelse svarende til 3.600 kr. ved overgangen til de nye skatteregler i 2021, mens en typisk boligejer i Tønder ventes at få en skattelettelse på 1.900 kr.

| Boks 4 | | Typisk enfamiliehus i Tønder, 2021 | |
|--------------------------------------|------------|---|------------|
| Ejendomsværdi: 700.000 kr. | | Ejendomsværdi: 800.000 kr. | |
| Nuværende skatteregler, 2016: | 11.300 kr. | Nuværende skatteregler, 2016 | 9.000 kr. |
| Nuværende skatteregler, 2021: | 10.300 kr. | Nuværende skatteregler, 2021: | 7.000 kr. |
| Nye skatteregler før rabat: | 6.700 kr. | Nye skatteregler før rabat: | 5.100 kr. |
| Nye skatteregler efter rabat: | 6.700 kr. | Nye skatteregler efter rabat: | 5.100 kr. |
| Skattelettelse: | 3.600 kr. | Skattelettelse: | 1.900 kr. |
| Skatterabat: | - | Skatterabat: | - |
| Tilbagebetalt skat: | 16.100 kr. | Tilbagebetalt skat: | 11.600 kr. |
| Aflyst grundskyldsstigning: | - | Aflyst grundskyldsstigning: | - |

Anm.: Beregningerne er foretaget på baggrund af de foreløbige vurderinger fra Implementeringscenter for Ejendomsvurderinger, Skatteministeriet. Ejendomsværdien er baseret på de nye foreløbige 2015 vurderinger for at give en reference til de nuværende – kendte – boligpriser. Alle beløb er i 2017-niveau.

En boligejer i et typisk enfamiliehus i Vejle vil i 2021 få en skatterabat på 400 kr. samt en aflyst grundskyldsstigning på 6.000 kr., *jf. boks 5*. En boligejer i en typisk ejerlejlighed vil få en mindre skattestigning, som imidlertid neutraliseres af en tilsvarende skatterabat. Eksempelvis ventes en boligejer i en typisk ejerlejlighed i Aalborg at få en skatterabat i 2021 på ca. 600 kr., der sikrer, at de samlede ejendomsskatter ikke bliver højere end under gældende regler, ligesom boligejeren vil få aflyst grundskyld for ca. 5.200 kr.

| Boks 5 | | Typisk ejerlejlighed i Aalborg, 2021 | |
|--------------------------------------|------------|---|-----------|
| Ejendomsværdi: 1.700.000 kr. | | Ejendomsværdi: 1.200.000 kr. | |
| Nuværende skatteregler, 2016: | 18.100 kr. | Nuværende skatteregler, 2016: | 9.300 kr. |
| Nuværende skatteregler, 2021: | 17.800 kr. | Nuværende skatteregler, 2021: | 8.800 kr. |
| Nye skatteregler før rabat: | 18.200 kr. | Nye skatteregler før rabat: | 9.400 kr. |
| Nye skatteregler efter rabat: | 17.800 kr. | Nye skatteregler efter rabat: | 8.800 kr. |
| Skattelettelse: | - | Skattelettelse: | - |
| Skatterabat: | 400 kr. | Skatterabat: | 600 kr. |
| Tilbagebetalt skat: | - | Tilbagebetalt skat: | - |
| Aflyst grundskyldsstigning: | 6.000 kr. | Aflyst grundskyldsstigning: | 5.200 kr. |

Anm.: Beregningerne er foretaget på baggrund af de foreløbige vurderinger fra Implementeringscenter for Ejendomsvurderinger, Skatteministeriet. Ejendomsværdien er baseret på de nye foreløbige 2015-vurderinger for at give en reference til de nuværende – kendte – boligpriser. Alle beløb er i 2017-niveau.

Regeringens udspil vil samtidig skabe tryghed for de boligejere, som ellers ville kunne se frem til en lang årrække med markante stigninger i grundskylden. Det er karakteristisk for især boligejere i de større byer, at de nye vurderinger ventes at blive markant højere end de hidtidige. Under de nuværende regler kan disse boliger derfor se frem til en lang årrække med markante stigninger i grundskylden. De kraftige stigninger aflyses nu.

Eksempelvis forventes en husejer i København med en bolig til en værdi af 4,3 mio. kr. at få aflyst en stigning i grundskylden på 55.100 kr., *jf. boks 6*. Samtidig vil husejeren allerede i 2021 få en skattelettelse på 4.900 kr. ved overgangen til de nye regler.

En typisk ejerlejlighedsejer i København med en dyr bolig forventes at få aflyst en stigning i grundskylden på 65.300 kr., men står – i modsætning til husejeren i København – umiddelbart overfor en skattestigning på 17.800 kr., der udløser en tilsvarende skatterabat.

Det afspejler, at de nye vurderinger og skatteregler sikrer en mere ensartet beskatning mellem ejerlejligheder og huse. I dag er de samlede ejendomskatter for ejerligheder ofte markant lavere end for enfamiliehuse inden for samme kommune – selvom ejendomsværdierne er nogenlunde ens. Det skyldes især, at grunde under ejerlejligheder typisk er markant undervurderede. Det gælder særligt i de dyre boligområder.

| Boks 6 | | | |
|--|------------|--|------------|
| Dyr ejerlejlighed i København, 2021 | | Typisk enfamiliehus i København, 2021 | |
| Ejendomsværdi: 4.500.000 kr. | | Ejendomsværdi: 4.300.000 kr. | |
| Nuværende skatteregler, 2016 | 28.400 kr. | Nuværende skatteregler, 2016 | 51.100 kr. |
| Nuværende skatteregler, 2021: | 27.600 kr. | Nuværende skatteregler, 2021: | 55.800 kr. |
| Nye skatteregler før rabat: | 45.400 kr. | Nye skatteregler før rabat: | 50.900 kr. |
| Nye skatteregler efter rabat: | 27.600 kr. | Nye skatteregler efter rabat: | 50.900 kr. |
| Skattelettelse: | - | Skattelettelse: | 4.900 kr. |
| Skatterabat: | 17.800 kr. | Skatterabat: | - |
| Tilbagebetalt skat: | - | Tilbagebetalt skat: | - |
| Aflyst grundskyldsstigning: | 65.300 kr. | Aflyst grundskyldsstigning: | 55.100 kr. |

Anm.: Beregningerne er foretaget på baggrund af de foreløbige vurderinger fra Implementeringscenter for Ejendomsvurderinger, Skatteministeriet. Ejendomsværdien er baseret på de nye foreløbige 2015-vurderinger for at give en reference til de nuværende – kendte – boligpriser. Alle beløb er i 2017-niveau.

Husejere i Gentofte og på Frederiksberg vil undgå stigninger i grundskylden på henholdsvis 29.300 kr. og 68.100 kr. For at sikre fuld neutralisering af denne stigning vil husejeren på Frederiksberg samtidig få en skatterabat på 400 kr. i 2021, *jf. boks 7*.

| Boks 7 | | | |
|---|------------|---|------------|
| Typisk enfamiliehus på Frederiksberg, 2021 | | Typisk enfamiliehus i Gentofte, 2021 | |
| Ejendomsværdi: 8.400.000 kr. | | Ejendomsværdi: 6.400.000 kr. | |
| Nuværende skatteregler, 2016: | 68.500 kr. | Nuværende skatteregler, 2016: | 57.100 kr. |
| Nuværende skatteregler, 2021: | 73.000 kr. | Nuværende skatteregler, 2021: | 59.100 kr. |
| Nye skatteregler før rabat: | 73.400 kr. | Nye skatteregler før rabat: | 59.100 kr. |
| Nye skatteregler efter rabat: | 73.000 kr. | Nye skatteregler efter rabat: | 59.100 kr. |
| Skattelettelse: | - | Skattelettelse: | - |
| Skatterabat: | 400 kr. | Skatterabat: | - |
| Tilbagebetalt skat: | - | Tilbagebetalt skat: | - |
| Aflyst grundskyldsstigning: | 68.100 kr. | Aflyst grundskyldsstigning: | 29.300 kr. |

Anm.: Beregningerne er foretaget på baggrund af de foreløbige vurderinger fra Implementeringscenter for Ejendomsvurderinger, Skatteministeriet. Ejendomsværdien er baseret på de nye foreløbige 2015-vurderinger for at give en reference til de nuværende – kendte – boligpriser. Alle beløb er i 2017-niveau.

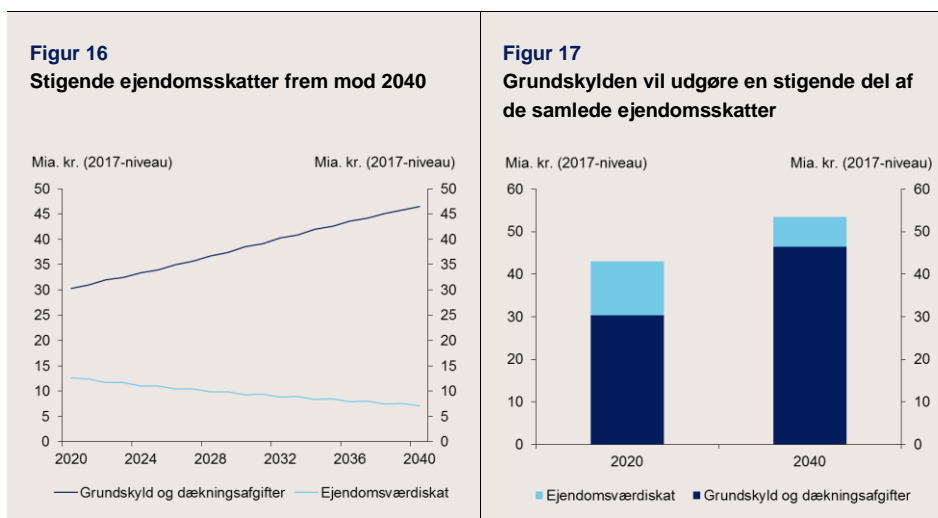
3. Tryghed om boligskatten efter 2020

Siden 2001 har boligskattestoppet skabt tryghed omkring boligejernes økonomi. Rammerne for boligbeskatningen ligger fast frem til og med 2020.

I sin nuværende form vil boligskattestoppet imidlertid ikke forhindre de samlede ejendomsskatter i på sigt at stige markant. Mange boligejere har udsigt til kraftige stigninger i grundskylden, og nogle boligejere kan få svært ved at blive boende i deres bolig. De nye – og for mange boligejere – højere vurderinger vil samtidig få skatterne til at stige yderligere.

Boligskattestoppet er således i sin nuværende form ikke længere den garant for trygheden omkring boligejernes økonomi, som var hensigten, da VK-regeringen i sin tid indførte det. Samtidig har skattestoppet over tid medvirket til, at boliger med ens værdi og karakteristika ikke i alle tilfælde beskattes ens, ligesom der i dag er en skævvridning i skattebetalingen på tværs af landet og på tværs af fx ejerlejligheder og huse.

De samlede ejendomsskatter ventes samlet set at stige markant frem mod 2040, *jf. figur 16*. Det skyldes, at grundskylden med de nuværende skatteregler vil udgøre en større del af de samlede ejendomsskatter, mens ejendomsværdiskatten omvendt løbende vil blive udhulet og på sigt komme til at yde et meget mindre bidrag til de samlede offentlige indtægter, *jf. figur 17*.



Anm.: Beregningerne er foretaget på baggrund af de foreløbige vurderinger fra Implementeringscenter for Ejendomsvurderinger, Skatteministeriet.

Derudover er den nuværende boligbeskatning forbundet med en række samfundsøkonomiske udfordringer, *jf. boks 8*. Eksempelvis har den forskelligartede udvikling i ejendomsværdierne på tværs af landet medført en geografisk skævvridning af ejendomsværdiskatten. Desuden har den nominelle fastlåsning af ejendomsværdiskatten fjernet en vigtig stabilisator på boligmarkedet, fordi ejendomsværdiskatten ikke følger udviklingen i boligpriserne og dermed ikke bidrager til at dæmpe prisudsving.

Boks 8: Udfordringer ved en fastholdelse af de nuværende skatteregler

Geografisk skævvridning af ejendomsværdiskatten: Den historiske udvikling i ejendomsværdierne på tværs af landet betyder, at der i dag er store geografiske forskelle på, hvor stor den effektive ejendomsværdiskattesats er for de enkelte ejendomme. Fx er den effektive ejendomsværdiskattesats i dag omkring 1 pct. af ejendomsværdien for et enfamiliehus på Lolland, men ca. 0,4 pct. for et enfamiliehus i fx København. Også inden for den samme kommune er der store forskelle på størrelsen af den effektive ejendomsværdiskattesats for de enkelte ejendomme.

Skævvridning af grundskylden mellem ejendomstyper: Der er opstået en betydelig skævvridning af grundskyldsbetalingen mellem enfamiliehuse og ejerlejligheder. Det skyldes især, at grunde under ejerlejligheder er markant undervurderede – særligt i de dyre boligområder. Det betyder, at man ikke betaler det samme i grundskyld for enfamiliehuse og ejerlejligheder for samme grundværdi i samme kommune. Selv med nye og mere retvisende ejendomsvurderinger indebærer de nuværende skatteregler, at der fortsat vil være forskel i beskattningen mellem enfamiliehuse og lejligheder i mange år frem.

Store fremtidige stigninger i grundskylden: Med de gældende skatteregler betyder stigningsbegrænsningsreglen, at mange boligejere ser frem til store stigninger i grundskylden mange år frem. Som følge af stigningsbegrænsningsreglen for grundskyld er det aktuelt kun ca. 1/3 af boligejerne, der betaler grundskyld af den seneste vurdering, og grundskylden er reduceret med ca. 4 mia. kr. i 2016. Det samlede efterslæb vil forøges betydeligt, når de nye, i gennemsnit, højere grundvurderinger træder i kraft. Med de nuværende skatteregler vil det betyde, at mange boligejere må imødesee en meget lang årrække, hvor grundskylden stiger ret kraftigt uafhængigt af den fremadrettede udvikling i grundværdien.

Manglende stabilisering af boligmarkedet: Hvis grundskylden og ejendomsværdiskatten følger med udviklingen i grund- og ejendomsværdierne, så har skatten en afdæmpende virkning på prisudviklingen på boligmarkedet. Den nuværende indretning af særligt ejendomsværdiskatten betyder, at denne egenskab i væsentligt omfang er sat ud af kraft. Det skyldes, at ejendomsværdiskatten ikke stiger i kroner og øre, når boligpriserne stiger, og skatten ikke falder, når boligpriserne falder. Disse virkninger har primært betydning i storbyerne, hvor udsvingene og risikoen for en uholdbar udvikling på boligmarkedet er størst. Også stigningsbegrænsningsreglen for grundskyld (og dermed efterslæbet) kan betyde, at boligbeskatningens stabiliserende virkning på ejendomspriserne reduceres. Det gælder også særligt i storbyerne, hvor priserne er steget relativt kraftigt de seneste år.

Gradvis favorisering af boliginvesteringer i forhold til mere produktive investeringer i fx opstart af virksomhed: De nuværende skatteregler, hvor skatten ikke ændrer sig i takt med ejendomsværdierne, giver en skattemæssig tilskyndelse til at investere i boliger frem for i mere produktive investeringer i fx opstartsvirksomheder.

Stigende finansiel bruttogæld i husholdningerne: De nuværende skatteregler giver en væsentlig og stigende tilskyndelse til at stifte gæld med henblik på at investere i ejerboliger, særligt i de områder, hvor den effektive ejendomsværdiskat er lav. Danske husholdninger har i forvejen meget høj bruttogæld sammenlignet med andre lande, hvilket kan øge risikoen for et ustabil forløb på boligmarkedet.

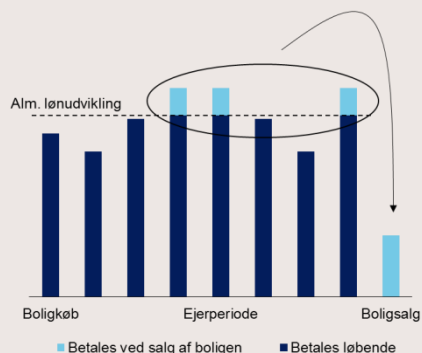
3.1. Et nyt og forbedret boligskattestop

Med udgangspunkt i de udfordringer, der er forbundet med det nuværende boligskattestop, vil regeringen forbedre skattestoppet, så det bliver mere rimeligt og sikrer boligejernes trykthed – også efter 2020. Det nye og forbedrede boligskattestop fra 2021 indebærer følgende:

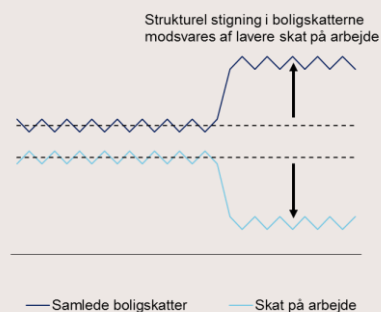
- *Boligskatterne fastlåses i procent af boligens værdi:* Det gælder både ejendomsværdiskattesatserne og grundskyldssatsen. Det sker efter, at ejendomsværdiskattesatsen og den gennemsnitlige grundskyldspromille nedsættes markant.
- *Automatisk indefrysning:* Stiger værdien af boligen i de kommende år kraftigt – mere end lønningerne – så indefrysnes den overskydende del af skatten helt automatisk. Den del skal først betales, når man sælger boligen og typisk realiserer en gevinst. Allerede fra 2017 kan man vælge at gøre brug af indefrysningsordningen.
- *Tilbageførelse:* Hvis boligskatterne over tid stiger mere end forudsat, vil regeringen sikre, at provenuet går til at sætte skatten på arbejde tilsvarende ned.

Det nye og forbedrede boligskattestop er illustreret i figur 17-18 og uddybet i boks 9.

Figur 17
Automatisk indefrysning af stigninger i boligskatterne ud over den almindelige lønudvikling



Figur 18
Utilsigtede stigninger i boligskatterne modsvares af lavere skat på arbejde



Boks 9

I 2021 lægger regeringen op til et nyt og forbedret boligskattestop. Det indebærer følgende:

Boligskatterne fastlåses i procent af boligens aktuelle værdi. Det gælder både ejendomsværdiskatten og grundskylden. I 2021 nedsættes ejendomsværdiskattesatserne og den gennemsnitlige grundskyldspromille markant.

Ejendomsværdiskatten vil herefter udgøre 0,6 pct. (forventet sats) x 0,8 (nedslag på 20 pct. af vurderingen i form af forsigtighedsprincippet) x ejendomsvurderingen. For beskatningsgrundlag over 6 mio. kr. vil der betalt 1 pct. i ejendomsværdiskat (progressiv sats). Grundskylden vil udgøre den kommunespecifikke promille x 0,8 (forsigtighedsprincippet) x grundvurderingen.

Indfrysningsordning – sikkerhed for betaling i ejerperioden. Der indføres fra 2021 en automatisk indfrysningsordning, der betyder, at stigninger i de samlede ejendomsskatter ud over lønudviklingen (og ud over en bagatelgrænse på 500 kr.) automatisk indfryses. Det indfrosne beløb forrentes med den gennemsnitlige rente for alle udestående realkreditobligationer (svarende til den nuværende ordning, hvor pensionister kan indfryse grundskyld), og forfalder på salgstidspunktet. Boligejerne kan fravælge ordningen, hvis de i stedet ønsker at betale skatten løbende. I 2017-2020 indføres en midlertidig indfrysningsordning, der administreres af kommunerne. I denne periode kan årlige stigninger i grundskylden på over 3 pct. og over en årlig bundgrænse på 1.000 kr. indfryses (dog med en bagatelgrænse for indfrosne beløb på 500 kr.). Renten vil være den samme som i den permanente ordning. Den midlertidige ordning vil være en tilvalgsordning.

Dermed bliver der sikkerhed for betalingen i ejerperioden.

Uforudsete stigninger i ejendomsskatter udløser fald i indkomstskatter: Konstaterede, permanente stigninger i ejendomsskatterne ud over det forudsatte skal veksles til faldende indkomstskatter. Regeringen forpligter sig på at tilbageføre eventuelle fremtidige, uforudsete stigninger i ejendomsskatteprovenuet til borgerne i form af lempelser af skatten på arbejde.

Til og med 2020 gælder de nuværende skatteregler. Det vil sige, at ejendomsværdiskatten er fastfrosset nominelt i kroner og øre, mens grundskylden vil være underlagt stigningsbegrænsningsreglen.

Appendiks: Tryghed for boligejerne

Regeringens samlede forslag til at sikre tryghed for boligejerne er følgende:

Forsigtighedsprincip giver 20 pct. nedslag på vurderingerne fra 2018/2019

Forsigtighedsprincippet indebærer, at beskatningsgrundlaget for ejendomskatterne fastsættes 20 pct. lavere end ejendoms- og grundvurderingerne. Forsigtighedsprincippet træder i kraft samtidig med, at de nye vurderinger begynder at danne grundlag for ejendomsskatterne – dvs. fra 2018 for ejendomsværdiskat og fra 2019 for grundskyld for ejerboliger.

Automatisk tilbagebetalingsordning for årene 2011-2018

Boligejerne, der har betalt skat af en for høj vurdering i perioden 2011-2018, får automatisk pengene tilbage. Pengene udbetales i forlængelse af de nye 2018-vurderinger. Boligejere, der har betalt ejendomsskatter af en for lav vurdering, bliver ikke opkrævet ekstra skat med tilbagevirkende kraft.

Ensartet og lavere ejendomsværdiskattesats i hele landet fra 2021

Ejendomsværdiskattesatserne nedsættes i 2021, så provenuet fra ejendomsværdiskatten i 2021 ved anvendelse af nye vurderinger (før skatterabat) svarer til provenuet under gældende regler. Den generelle sats ventes nedsat fra 1 pct. af ejendomsvurderingen til 0,6 pct. af beskatningsgrundlaget (80 pct. af ejendomsvurderingen). Den høje/progressive sats nedsættes fra 3 til 1 pct. af beskatningsgrundlaget, og progressionsgrænsen hæves fra 3 mio. kr. til forventet 6 mio. kr. (2017-niveau; indekseres). Grænsen fastsættes efter, at nogenlunde samme andel som i dag betaler progressiv ejendomsværdiskat. Den progressive ejendomsværdiskattesats fastsættes, så den er nogenlunde balanceret med skatteværdien af rentefradraget. De særlige nedslag for pensionister og boliger købt før 2. juli 1998 videreføres. Der sker dog en proportional tilpasning af nedslagene (samme proportion som nedsættelsen af den generelle sats). Satserne fastsættes først endeligt (ved lov) i 2020, hvor grundlaget for beskatningen i 2021 (2020-vurderingen) kendes.

Nedsættelse af kommunale grundskyldspromiller fra 2021

De kommunale grundskyldspromiller fastsættes i 2021, så provenuet fra grundskylden i 2021 ved anvendelse af nye vurderinger (før skatterabat) i hvert enkelt kommune svarer til provenuet under gældende regler. Endvidere reduceres loftet over grundskyldspromillen fra 34 til 30 promille, mens undergrænsen på 16 promille tilpasses de nye grundskyldspromiller. Det skønnes foreløbigt, at den landsgennemsnitlige sats derved reduceres fra pt. ca. 26 promille af grundvurderingen til ca. 16 promille af beskatningsgrundlaget (80 pct. af grundvurderingen). Satserne fastsættes først endeligt (ved lov) i 2020, hvor grundlaget for 2021-beskatningen (2020-vurderingen for ejerboliger og 2019-vurderingen for erhvervsjendomme) kendes. Af hensyn til boligejernes tryghed fastsættes endvidere ved lov, at grundskyldspromillerne ikke kan hæves i 2021-2025. Kommunerne har mulighed for at sænke satserne i perioden. Beskatningsgrundlaget for grundskylden fremrykkes med ét år fra 2019.

Skatterabat – ingen kan stige i samlede ejendomsskatter i 2021

Det er forventningen, at med ovennævnte satsnedsættelser og forsigtighedsprincippet vil hovedparten af boligejerne i 2021 opleve, at de samlede ejendomsskatter vil være lavere end under gældende regler. For de øvrige ejerboliger fastsættes en skatterabat, der sikrer, at ingen i 2021 kan komme til at betale mere end under gældende regler. Skatterabatten bevares uændret, indtil boligen sælges (ejerskifte). Rabatten udbetales til alle boligejere, der har købt deres bolig inden 2021.

Indefrysningsordning – sikkerhed for betaling i ejerperioden – fra 2017/2021

Der indføres fra 2021 en indefrysningsordning, der betyder, at stigninger i de samlede ejendomsskatter ud over lønudviklingen (og ud over en bagatelgrænse på 500 kr.) automatisk indefrysnes. Det indefrosne beløb forrentes med den gennemsnitlige rente for alle udestående realkreditobligationer (svarende til den nuværende indefrysningsordning for pensionister), og forfalder på salgstidspunktet. Boligejerne kan fravælge ordningen, hvis de i stedet ønsker at betale skatten løbende. Stigningsbegrænsningen på grundskylden ophæves som konsekvens fra 2021. Samspillet mellem den generelle indefrysningsordning og den særlige pensionistordning skal fastlægges nærmere.

I 2017-2020 indføres en midlertidig indefrysningsordning, der administreres af kommunerne. I denne periode kan årlige stigninger i grundskylden på over 3 pct. og over en årlig bundgrænse på 1.000 kr. indefrysnes (dog med en bagatelgrænse for indefrosne beløb på 500 kr.). Renten vil være den samme som i den permanente ordning. Bundgrænsen indføres for, at kommunerne ikke skal blive pålagt for store administrative byrder, da ordningen vil skulle administreres manuelt. Af samme årsag vil den midlertidige ordning være en tilvalgsordning.

Nem afregning af ejendomsskat

Grundskylden for ejerboliger vil fra 2019 blive opkrævet af skattevæsenet på samme måde som de kommunale indkomstskatter. Grundskylden vil dermed fremgå af forskuds- og årsopgørelserne, som det allerede gælder for ejendomsværdiskatten. Den ændrede opkrævning letter afregningen for borgerne og reducerer den likviditetsbelastning, grundskylden udgør. Endvidere sikrer metoden, at indefrysningsordningen kan it-understøttes, da indefrysningen udmåles ud fra den samlede stigning i ejendomsværdiskat og grundskyld. Opkrævning af grundskyld for erhvervsjendomme samt dækningsafgift overgår ligeledes til skattevæsenet. Den ændrede afregning ændrer ikke i sig selv på kommunernes adgang til at fastsætte skattesatserne.

Endelig fremrykkes beskatningsgrundlaget for grundskylden og dækningsafgiften med ét år fra 2019, hvilket bl.a. vil skabe større aktualitet i vurderingerne. Dvs. så 2018-grundvurderingerne for ejerboliger vil danne beskatningsgrundlag for grundskylden fra 2019 og ikke som i dag fra 2020.

Erhvervsjendomme

Grunde under erhvervsjendomme (herunder leje- og andelsboliger) beskattes fortsat med samme grundskyldspromille som for ejerboliger (som under gældende regler). Erhvervsjendommens grundskyld omfattes af en skatterabat, der sikrer, at der i 2021 ikke skal betales mere i grundskyld end efter gældende regler på nye vurderinger. Rabatten udfases som hovedregel over 20 år. Når rabatten ikke, som for ejerboliger, videreføres uændret indtil ejendomssalg, skyldes det, at erhvervsjendomme meget sjældent sælges, og mange slet ikke. Satserne for dækningsafgift fastsættes, så provenuet fra dækningsafgifterne inden for hver kommune i 2020 er på samme niveau (real), som det var i 2014, hvor de aktuelle vurderinger havde virkning fra. Dækningsafgiften omfattes ikke af en skatterabat, hvilket skal ses i lyset af, at der

ikke i dag gælder en stigningsbegrænsningsregel for dækningsafgiften. Beskatningsgrundlaget for dækningsafgiften fremrykkes med ét år fra 2020.

Uforudsete stigninger i ejendomsskatter udløser fald i indkomstskatter

Konstaterede, permanente stigninger i ejendomsskatterne ud over det forudsatte skal veksles til faldende indkomstskatter. Regeringen forpligter sig på at tilbageføre eventuelle fremtidige, uforudsete stigninger i ejendomsskatteprovenuet til borgerne i form af lempelser af skatten på arbejde.

Kommunaløkonomiske konsekvenser

Et nyt ejendomsvurderingssystem (nye grundvurderinger) vil – hvis der ikke foretages yderligere – medføre byrdefordelingsmæssige forskydninger mellem kommunerne. Regeringen vil sikre, at der i kombination med fastfrysningen af promillerne i 2021-2025 sker en fuld neutralisering af de byrdefordelingsmæssige virkninger i perioden 2021-2025. Der vil senere blive fremlagt en model for håndtering af de byrdefordelingsmæssige forskydninger fra 2026 og frem. Det vil være en målsætning, at ændringerne ikke fra 2026 og frem skal give anledning til udsving i kommunernes økonomi.

TRYGHED FOR BOLIGEJERNE

2015/16:22

Publikationen kan bestilles hos:

Rosendahls A/S
Herstedvang 10
2620 Albertslund
T 43632300
E post@rosendahls.dk
rosendahls.dk

Henvendelse om publikationen kan i øvrigt ske til:

Skatteministeriet
Nicolai Eigtveds Gade 28
1402 København K
T 3392 3392
E skm@skm.dk

Omslag: Kontrapunkt

Foto: istock

Tryk: Rosendahls A/S

Oplag: 1000

ISBN: 978-87-93422-06-3

Elektronisk Publikation:

ISBN: 978-87-93422-15-5

Publikationen kan hentes på
www.skm.dk



5041 0457
Ecolabelled Printed Matter

