

Læsevejledning til:

Typeeksempler for ejerboligers fremtidige boligbeskatning

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

- Frem til og med 2023 gælder fortsat skattestop for ejendomsværdiskatten og stigningsbegrænsning på grundskylden (grundskatteløftet).
- Ejendomsværdiskatten blev på baggrund af kompensationsaftalen nedsat fra 1,0 pct. til 0,92 pct. fra 2021. Beskatningsgrundlaget for grundskyld kan højst stige 2,8 pct. årligt i 2022-2024.
- I 2024 er beskatningsgrundlaget de nye ejendomsvurderinger fratrukket 20 pct. i forsigtighedsnedslag for alle, og ejendomsværdiskattesatserne sættes yderligere ned for at sikre, at de nye højere ejendomsvurderinger ikke fører til en skattestigning for boligejerne. Den almindelige ejendomsværdiskattesats sænkes til 0,51 pct., mens den progressive sats fastsættes til 1,4 pct. for ejendomsværdier over progressionsgrænsen på 9,2 mio. kr. efter forsigtighedsprincippet.¹
- Der er fastsat nye kommunale grundskyldspromiller fra 2024, som i gennemsnit udgør godt 7 promille. I 2024-2028 kan grundskyldspromillerne ikke sættes op.
- Skatterabatten fastsættes, så ingen nuværende boligejer stiger mere i boligskat i 2024 med nye skatteregler end ved videreførelse af de skatteregler, der er gældende i 2023.

¹ Skatteomlægningen gennemføres på baggrund af 2022-vurderingen for ejerboliger og 2023-vurderingen for erhvervsjendomme. Progressionsgrænsen er fastsat, så samme andel af de ejendomsværdiskattepligtige ejerboliger bliver omfattet af progressiv ejendomsværdiskat i 2024 som i 2023.

I *typeeksemplerne* illustreres virkningen af disse ændringer for enfamiliehuse i alle landets kommuner samt ejerlejligheder og sommerhuse for kommuner, hvor der er et tilstrækkeligt antal ejendomme. Virkningerne er beregnet på baggrund af ovennævnte boligskatteregler samt foreløbige ejendomsvurderinger. Tallene er derfor behæftet med betydelig usikkerhed og kan ændre sig. Endvidere vil der kunne findes andre eksempler inden for den enkelte kommune.

I tabellerne fremgår bl.a. de samlede ejendomsskatter i 2023 og i 2024. Tallene er afrundet til nærmeste 100 kr.

Kolonne 1 og 2 viser den skønnede ejendoms- og grundværdi baseret på de foreløbige 2022-modelvurderinger fra det nye ejendomsvurderingssystem. Værdierne er opgjort uden forsigtighedsprincip.

Kolonne 3 viser de samlede boligskatter i 2023 med de nuværende udsendte vurderinger. Boligskatterne indeholder således ikke en eventuel efterregulering.

Kolonne 4 viser de samlede boligskatter i 2024 med det nye boligskattesystem (ekskl. indefrysingsordningen). Dvs. inkl. forsigtighedsprincippet, der giver 20 pct. nedslag på vurderingerne, nedsættelsen af grundskyldspromillerne, nedsættelse af ejendomsværdiskattesatserne samt eventuel skattelettelse og skatterabat. Det er ikke afspejlet i disse tal, at visse nominelle stigninger i boligskatterne kan indefrys og dermed udskydes, indtil boligen sælges.

Kolonne 5 og 6 viser hhv. skattelettelsen og skatterabatten i 2024. En skattelettelse indebærer, at boligbeskatningen bliver lavere med de nye boligskatteregler i 2024 end med de tidligere boligskatteregler, mens en skatterabat indebærer, at boligbeskatningen ville være lavere med de tidligere boligskatteregler i 2024 end med de nye boligskatteregler.

Kolonne 7 viser andelen af ejendomme, der forventes at få hhv. skattelettelse og skatterabat.

Kr. (årets niveau)	Ejendomsvurdering	Grundvurdering	Boligbeskatning i 2023	Boligbeskatning i 2024	Skattelettelse i 2024	Skatterabat i 2024	Andel med skattelettelse/-rabat (pct.)
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
Esbjerg							
Billigere ejerlejlighed	900.000	400.000	5.800	5.900	-	800	34/66
Typisk ejerlejlighed	1.400.000	600.000	8.200	8.300	-	2.700	33/67
Dyrere ejerlejlighed	3.200.000	1.400.000	18.200	18.800	-	5.800	25/75
Frederiksberg							
Billigere ejerlejlighed	3.300.000	2.200.000	12.200	12.300	-	6.800	3/97
Typisk ejerlejlighed	5.300.000	3.400.000	19.500	19.800	-	10.300	10/90
Dyrere ejerlejlighed	9.500.000	5.800.000	28.300	28.800	-	24.400	7/93
Gentofte							
Billigere ejerlejlighed	2.200.000	1.400.000	8.400	8.500	-	6.300	3/97
Typisk ejerlejlighed	4.200.000	2.800.000	15.800	15.900	-	12.400	3/97
Dyrere ejerlejlighed	10.700.000	6.200.000	40.600	41.100	-	28.000	9/91
Gladsaxe							
Billigere ejerlejlighed	1.500.000	900.000	6.100	6.100	-	4.300	12/88
Typisk ejerlejlighed	2.300.000	1.500.000	10.400	10.500	-	6.100	7/93
Dyrere ejerlejlighed	4.100.000	2.500.000	19.100	19.300	-	9.600	13/87
Helsingør							
Billigere ejerlejlighed	1.400.000	800.000	9.000	9.100	-	2.900	8/92
Typisk ejerlejlighed	2.200.000	1.500.000	15.400	15.600	-	4.600	6/94
Dyrere ejerlejlighed	4.800.000	3.000.000	34.700	35.200	-	6.800	35/65
Herning							
Billigere ejerlejlighed	700.000	300.000	5.400	5.200	200	-	55/45
Typisk ejerlejlighed	1.400.000	500.000	9.900	9.400	500	-	74/26
Dyrere ejerlejlighed	2.800.000	1.000.000	19.900	19.500	700	-	56/44
Høje-Taastrup							
Billigere ejerlejlighed	1.200.000	800.000	5.500	5.500	-	3.400	1/99
Typisk ejerlejlighed	2.000.000	1.300.000	9.100	9.100	-	5.500	8/92
Dyrere ejerlejlighed	3.000.000	1.900.000	12.500	13.100	-	8.700	12/88

Kr. (årets niveau)	Ejendomsvurdering	Grundvurdering	Boligbeskatning i 2023	Boligbeskatning i 2024	Skattelettelse i 2024	Skatterabat i 2024	Andel med skattelettelse/-rabat (pct.)
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
København							
Billigere ejerlejlighed	2.300.000	1.500.000	10.500	10.700	-	5.000	8/92
Typisk ejerlejlighed	4.000.000	2.500.000	16.300	16.800	-	10.100	14/86
Dyrere ejerlejlighed	8.200.000	4.900.000	29.600	30.500	-	22.900	2/98
Lyngby-Taarbæk							
Billigere ejerlejlighed	1.900.000	1.300.000	9.800	9.900	-	4.900	2/98
Typisk ejerlejlighed	3.200.000	2.300.000	14.800	15.000	-	10.600	2/98
Dyrere ejerlejlighed	6.600.000	4.200.000	28.400	28.700	-	20.500	10/90
Odense							
Billigere ejerlejlighed	1.100.000	500.000	6.300	6.300	-	600	39/61
Typisk ejerlejlighed	1.900.000	1.000.000	7.400	7.500	-	4.800	14/86
Dyrere ejerlejlighed	3.800.000	2.000.000	13.200	13.300	-	11.200	4/96
Randers							
Billigere ejerlejlighed	500.000	100.000	4.400	3.600	900	-	73/27
Typisk ejerlejlighed	800.000	200.000	7.000	5.800	1.200	-	77/23
Dyrere ejerlejlighed	1.600.000	500.000	10.900	11.000	-	1.400	51/49
Roskilde							
Billigere ejerlejlighed	1.700.000	1.000.000	8.300	8.500	-	4.400	6/94
Typisk ejerlejlighed	2.400.000	1.700.000	13.200	13.300	-	6.600	2/98
Dyrere ejerlejlighed	4.700.000	2.600.000	22.200	23.200	-	11.500	19/81
Rudersdal							
Billigere ejerlejlighed	2.000.000	1.400.000	12.000	12.100	-	6.800	1/99
Typisk ejerlejlighed	3.400.000	2.300.000	21.300	21.500	-	10.300	15/85
Dyrere ejerlejlighed	7.800.000	5.000.000	37.900	38.400	-	31.300	6/94
Rødovre							
Billigere ejerlejlighed	1.500.000	1.100.000	6.300	6.400	-	6.700	2/98
Typisk ejerlejlighed	2.600.000	1.800.000	11.100	11.100	-	10.700	6/94
Dyrere ejerlejlighed	4.600.000	3.000.000	20.400	32.100	-	5.000	9/91

Kr. (årets niveau)	Ejendomsvurdering	Grundvurdering	Boligbeskatning i 2023	Boligbeskatning i 2024	Skattelettelse i 2024	Skatterabat i 2024	Andel med skattelettelse/-rabat (pct.)
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
Vejle							
Billigere ejerlejlighed	1.000.000	500.000	8.800	8.000	900	-	85/15
Typisk ejerlejlighed	1.900.000	900.000	13.600	13.700	-	1.200	41/59
Dyrere ejerlejlighed	4.600.000	2.100.000	24.200	24.500	-	11.800	5/95
Aalborg							
Billigere ejerlejlighed	1.100.000	500.000	7.600	7.400	300	-	58/42
Typisk ejerlejlighed	1.700.000	900.000	10.300	10.400	-	1.700	26/74
Dyrere ejerlejlighed	3.600.000	1.700.000	19.100	20.400	-	4.200	31/69
Aarhus							
Billigere ejerlejlighed	1.700.000	1.000.000	9.800	9.900	-	1.700	22/78
Typisk ejerlejlighed	2.900.000	1.900.000	13.800	14.000	-	6.700	15/85
Dyrere ejerlejlighed	5.400.000	3.300.000	24.600	25.800	-	12.300	19/81

Kilde: Skatteministeriet