

# Lovforslag om ejendomsværdiskat mv. for boligejere fra og med 2024

Skatteministeren har fremsat to lovforslag (L 113 og L 114), der skal udmønte boligskatteforliget fra 2017 og kompensationsaftalen fra 2020.

## De to lovforslag

I 2017 indgik et bredt flertal i Folketinget *Forlig om tryghed om boligbeskatningen* (boligskatteforliget).

I 2020 indgik igen et bredt flertal i Folketinget *Aftale om kompensation til boligejerne og fortsat tryghed om boligbeskatningen* (kompensationsaftalen).

Skatteministeren har den 26. april fremsat to lovforslag (L 113 og L 114), der har til formål at udmønte boligskatteforliget og kompensationsaftalen.

Forslag L 113 bærer titlen *Ejendomsskattelov*, der omhandler ejendomsværdiskat, grundskyld og dækningsafgift. Der er ting i loven, som man kan nikke genkendende til, eksempelvis en stor del af bestemmelserne fra ejendomsværdiskatteloven.

Lovforslag L 114 indeholder forslag til regler af mere administrativ karakter såsom opkrævning og inddrivelse af grundskyld og dækningsafgift mv.

Planen er, at begge lovforslag skal vedtages i Folketinget den 30. maj 2023, da det ellers ikke teknisk kan nås, at omlægningen af boligbeskatningen sker fra og med 2024.

## Forslag til ejendomsskattelov (L 113)

Lovforslaget indeholder i hovedtræk følgende:

- Lavere satser for ejendomsværdiskat og grundskyld
- Loft over satser for grundskyld og dækningsafgift til og med 2028
- En rabatordning for boligejere, der har overtaget deres bolig inden den 1. januar

2024, hvis overgangen til de nye regler betyder en stigning i boligskatten

- Boligejere kan vælge, at eventuelle stigninger i ejendomsværdiskat og grundskyld bliver indefrosset som et lån i ejendommen
- En moderniseret stigningsbegrænsningsordning, hvorefter større stigninger i grundskyld af erhvervsejendomme mv. indføres over tid
- Statens overtagelse af opkrævning af grundskyld og dækningsafgift fra kommunerne.

I det følgende omtaler vi kort de foreslåede ændrede regler for boligejere.

## Ejendomsværdiskat

På grund af det i 2001 gennemførte skattestop for ejendomsværdiskatten har boligejernes beskatningsgrundlag for ejendomsværdiskat siden 2003 som oftest været enten den offentlige ejendomsvurdering i 2001 med tillæg af 5 % eller den offentlige ejendomsvurdering i 2002.

Ejendomsværdiskatten er blevet beregnet med 10 promille (fra og med 2021 dog 9,2 promille) af den del af beskatningsgrundlaget, der ikke overstiger 3.040.000 kr. og 30 promille af en overskydende værdi.

Efter lovforslaget skal beskatningsgrundlaget for ejendomsværdiskat fra og med 2024 være den offentlige ejendomsvurdering i året før indkomståret nedsat med 20 %. Ejendomsværdiskatten beregnes som:

- 5,1 promille af den del af beskatningsgrundlaget, der ikke overstiger 9,2 mio. kr. (2024-niveau)
- 14 promille af den del af beskatningsgrundlaget, der overstiger 9,2 mio. kr. (progressionsgrænsen reguleres hvert andet år i forhold til et ejerboligværdiindeks).

Indtil de almindelige 2022-vurderinger foreligger, vil beskatningsgrundlaget blive fastsat ud fra foreløbige vurderinger. Der vil ske en efterregulering af den beregnede ejendomsværdiskat (og

grundskyld), når den endelige vurdering forelig-  
ger.

Ejendomsvurderingerne for 2024 og 2025 vil være  
en indeksering af 2022-vurderingen.

#### *Grundskyld (ejendomsskat)*

Beskatningsgrundlaget for grundskyld er 80 % af  
den offentlige ejendomsvurdering i året før ind-  
komståret, dog kun den del, der udgør grundvær-  
dien.

Satsen for beregning af grundskyld fastsættes af  
kommunalbestyrelsen i den enkelte kommune og  
har hidtil højst kunnet udgøre 34 promille.

Efter lovforslaget vil den maksimale sats være 30  
promille.

Efter gældende regler kan kommunalbestyrel-  
serne for årene 2021-2028 ikke fastsætte en hø-  
jere promille, end den der var gældende for 2020.  
Dette loft ændres der ikke på i det fremsatte lov-  
forslag.

I dag opkræves ejendomsværdiskat via forskuds-  
registreringen/årsopgørelsen. Efter lovforslaget  
skal dette fra og med 2024 også gælde grundskyld  
af ejerboliger.

#### *Rabatordning ved stigning i ejendomsværdiskat og grundskyld*

For at sikre at boligejere ikke skal betale højere  
samlede boligskatter (ejendomsværdiskat og  
grundskyld) ved overgang til de nye beskatnings-  
regler, foreslås indført en rabatordning. Der er  
tale om en ordning, hvor man ser på beløbene for  
ejendomsværdiskat og grundskyld under ét. Udgør  
den beregnede stigning i ejendomsværdiskatten  
3.000 kr. og et fald i grundskylden på 2.000 kr.,  
opnås en rabat i ejendomsværdiskatten på 1.000  
kr.

Rabatordningen gælder, hvis følgende tre betin-  
gelser alle er opfyldt:

- Boligen er en ejerbolig og ejet af en per-  
son
- Ejeren har overtaget boligen senest den  
31. december 2023

- Ejeren har pligt til at betale ejendoms-  
værdiskat og/eller grundskyld for boligen  
for indkomståret 2024.

Er der tale om nybyggeri, skal boligen være færdig-  
meldt til kommunen senest den 1. januar 2024.  
Dog kan der opnås skatterabat på grundskyld, hvis  
grunden er overtaget inden den 1. januar 2024.

Er der tale om en ombygning af ejerboligen, opnås  
skatterabatten på normal vis, hvis der er sket færdig-  
melding senest den 1. januar 2024. Sker en  
færdigmelding senere, opnås skatterabat på  
grundskyld på normal vis, mens en skatterabat for  
ejendomsværdiskat beregnes, som om der ikke  
var sket ombygning.

Hvis parcelhuset eller ejerlejligheden mv. eksem-  
pelvis er købt i 2022 (senest den 31. december  
2023), men er udlejet til beboelse frem til og med  
2025, hvorefter ejeren flytter ind i boligen og der-  
for skal betale ejendomsværdiskat, vil han være  
omfattet af en skatterabat på ejendomsværdi-  
skatten.

#### *Permanent indefrysningsordning*

Efter gældende regler er det muligt at få indefros-  
set stigninger i grundskyld i perioden 2018-2023.  
Ordnningen benævnes den midlertidige indefrys-  
ningsordning.

Lovforslaget indeholder en permanent indfrys-  
ningsordning og gælder såvel stigninger i ejen-  
domsværdiskat som grundskyld. Man kan selvføl-  
gelig også vælge at betale de pålagte stigninger.

Der ydes lån ("indefrysning") til betaling af alle  
*nominelle* stigninger i ejendomsværdiskat og  
grundskyld. Det indebærer, at der vil blive ydet  
lån til stigninger, der skyldes den almindelige pris-  
udvikling på boligmarkedet, ændringer, forøgel-  
ser eller forbedring af ejendom og grund, ændrin-  
ger af promillesatsen for ejendomsværdiskat eller  
grundskyld osv.

Indefrysning af sådanne stigninger i ejendomsvær-  
diskat og/eller grundskyld har følgende konse-  
kvenser:

- Som sikkerhed for lånet indføres en lovbestemt panteret, som til enhver tid ligger sidst i dækningsrækkefølgen
- Lånet skal tilbagebetales ved salg af ejendommen
- Lånet hæfter på ejendommen, og i en salgssituation er det derfor vigtigt, at køber sikrer sig, at sælger indfrier lånet.

3. Anden dokumentation, der giver en mere retvisende handelsværdi for ejendommen end efter pkt. 1 og 2 nedsat med 20 %.

Hvis det land, hvor boligen er beliggende, har et prisindeks, kan dette benyttes (hvis Skattestyrelsen "tillader" det). En anden mulighed kan være et indeks udarbejdet af OECD.

Valg af indefrysingsordningen sker via personens almindelige forskudsregistrering. Ejer man såvel en ejerlejlighed som et sommerhus, kan man vælge, om der skal ydes lån til begge ejendomme eller kun den ene.

Tilvalg af lån efter den permanente indefrysingsordning vil efter forslaget automatisk blive videreført til efterfølgende indkomstår, indtil ejeren aktivt fravælger lånet.

Der beregnes renter af lånet, og renterne bliver en del af det indefrosne beløb.

#### *Beskatningsgrundlag for udenlandske ejendomme*

Reglerne i forslaget til en ejendomsskattelev tager også højde for, at personer, der er fuldt skattepligtige til Danmark, skal betales ejendomsværdiskat af deres ferieboliger og lignende beliggende i udlandet samt på Færøerne og i Grønland.

Beskatningsgrundlaget for ejendomsværdiskat vil som udgangspunkt være 80 % af en udenlandsk offentlig ejendomsvurdering, som kan sidestilles med en dansk ejendomsvurdering. Sådanne findes der næppe mange af - både af den ene og den anden grund! I de forgangne år er der kun "offentliggjort" et land, nemlig Sverige. Når der ikke findes en sådan vurdering, skal beskatningsgrundlaget fastsættes på en af følgende måder:

1. Den faktiske anskaffelsessum reguleret med et udenlandsk prisindeks
2. Den faktiske anskaffelsessum reguleret med det danske prisindeks for den pågældende ejendomstype, når der ikke findes et udenlandsk prisindeks