



Juni 2017

Nye boligskatteregler

Hvilken betydning har de for ejerlejligheder?

Henrik da Silva, advokat og sekretariatsleder i Ejerlejlighedernes Landsforening.

Et bredt flertal i Folketinget er nu enige om en aftale, der giver danskerne nye boligskatteregler. Reglerne træder i kraft i 2021, når aftalen om de nuværende skatteregler udløber. Men hvad betyder de nye regler for den fremtidige beskatning af ejerlejligheder?

Fremtidig ejendomsværdibeskatning

De nye beregningsmodeller vil tage udgangspunkt i handelspriser på ejendomme i nærheden af den ejendom, der skal vurderes. Hvis ejendommen selv er blevet handlet, indgår dennes pris. På nuværende tidspunkt afspejler ejendomsværdibeskatningen ikke ejerlejlighedens kontante handelsværdi på grund af skattestoppet i 2001, hvor der fastsattes et ejendomsværdiskatteloft. Ejendomsværdiskatten er herefter fastholdt på 2001-niveau tillagt fem procent.

I Københavns kommune er priserne steget fra 13.656 kr. til 35.234 kr. svarende til lidt under en tredobling. Hvis de nye beregningsmodeller tager udgangspunkt i aktuelle handelspriser kunne man som ejer godt frygte en tilsvarende forhøjelse af ejendomsværdiskatten. Det er dog ikke tilfældet.

Ifølge www.boliga.dk er salgskvadratmeterpriserne på ejerlejligheder på landsplan steget fra 11.523 kr. i 2001 til 24.550 kr. ved udgangen af 2016. I Københavns kommune er priserne steget fra 13.656 kr. til 35.234 kr. svarende til lidt under en tredobling. Hvis de nye beregningsmodeller tager udgangspunkt i aktuelle handelspriser kunne man som ejer godt frygte en tilsvarende forhøjelse af ejendomsværdiskatten. Det er dog ikke tilfældet, da man har besluttet følgende:

- **Et forsigtighedsprincip**, som betyder, at det beløb, der skal betales skat af i 2021, sættes 20 procent lavere end selve handelsværdiurderingen.
- **Nedsættelse af den progressive ejendomsværdiskattesats**
Tidligere var progressionsgrænsen 3,04 millioner kroner. I 2021 forhøjes den til 7,5 millioner kroner. Samtidig reduceres den progressive ejendomsværdiskattesats fra 3,0 procent i dag til 1,4 procent. Basissatsen for ejendomsværdiskat fra 0-7,5 millioner kroner nedsættes fra 1,0 procent til 0,55 procent.
- **En "skatterabat" til nuværende boligejere**, som sikrer, at ingen boligejere skal betale mere i skat i 2021 med de nye regler end under de nuværende regler.

Vi har på www.skat.dk fundet en typisk familieejendom på 4 værelser fra 2007 i Ørestad City i København. Den har et beregnet ejendomsværdiskatteloft på 1.5 millioner kroner. I dag betales der 1 procent i ejendomsværdiskat svarende til 15.000 kr. om året. Ifølge www.boliga.dk handledes denne type ejerlejlighed til ca. 3,25 millioner kroner primo 2017.

Hvis man bruger de nye regler til at beregne ejendomsværdiskat af en estimeret dagsværdi på 3,25 millioner kroner, vil ejendomsværdiskatten faktisk falde fra 15.000 kr. til 14.300 kr., svarende til 0,55 procent af ejendomsværdien fratrukket 20 % ($3.250.000 \times 0,80 \times 0,0055$).

På grund af forsigtighedsprincippet og den nedsatte ejendomsværdiskattesats betyder de nye regler om ejendomsværdibeskatning således ikke nødvendigvis en større stigning i selve ejendomsværdiskatten. Det samme forventes ikke at blive tilfældet for grundskylden på ejerlejligheder.

På grund af forsigtighedsprincippet og den nedsatte ejendomsværdiskattesats betyder de nye regler om ejendomsværdibeskatning således ikke nødvendigvis en større stigning i selve ejendomsværdiskatten. Det samme forventes ikke at blive tilfældet for grundskylden på ejerlejligheder.

Stigning i grundskyld

Grundskylden er en skat på den jord, som ejerforeningens ejendom er beliggende på. Den opkræves af kommunerne direkte hos ejerlejlighedsejerne via skattebilletten. Grundskyldspromillen fastsættes af de enkelte kommuner og udgør mellem 16 og maksimalt 34 promille af grundværdien, dvs. op til 3,4 % af grundværdien. Som en del af de nye regler sænkes satserne på den gennemsnitlige grundskyld fra 26,1 til 16 promille.

I ovenstående eksempel vedrørende en 4-værelses ejerlejlighed i Ørestad City udgør grundværdien ca. 400.000 kr. Det kan sammenlignes med villaerne på en af de nærmeste villaveje, Landehjælpevej, 2300 København S. Her er samtlige grundbeskatningsværdier fastsat til 1,1 millioner kr. - dvs. næsten 3 gange højere. Den store forskel i grundbeskatningen på villaer og ejerlejligheder har været oppe og vende politisk og det er forventningen, at vurderingerne af ejerlejligheders grundværdi vil blive sat op. I aftaleparternes forligstekst står der følgende:

- *Vurdering af grunden under ejerlejligheder tager udgangspunkt i, hvordan grunden kan anvendes "optimalt økonomisk" og udnyttes i forhold bebyggelsesmulighederne.*
- *Grundværdien for ejerlejligheder beregnes ud fra forskellen mellem den samlede ejendomsværdi for en nyopført ejendom, med den "optimale økonomiske" bygning på, og omkostningerne til at opføre en sådan ejendom fra ny. Herefter fordeles den beregnede grundværdi ud på de enkelte lejligheder efter tinglyste fordelingstal.*

Af teksten fremgår, at en grund skal vurderes mere i overensstemmelse med markedsværdien, dvs., hvor mange etagemeter man må bygge og hvilken type ejendom man kan opføre på den. Dermed er der grundlag for at sætte grundskylden markant op på ejerlejligheder på grunde i byområder med høj bebyggelsesprocent.

I regeringens typeeksempler¹ i nedenstående figur kan man se, at den samlede årlige beskatning af en typisk lejlighed i København estimeres at stige med 9.900 kr. (kolonne 6). Skatten stiger fra 13.000 kr. (kolonne 3) til 22.900 (kolonne 4), pr. 2021, som følge af de nye regler. Bemærk at tallene er opgjort i 2017-niveau.

¹ Figur: <http://www.skm.dk/media/1385536/Typeeksempler-lejligheder.pdf>

København

	Ejendoms- værdi (1)	Nuværende skatteregler, 2016: (2)	Nuværende skatteregler, 2021: (3)	Nye skatteregler før rabat: (4)	Nye skatteregler efter rabat: (5)	Skatte- rabat (6)	Skatte- lettelse (7)	Aflyst grundskyld (8)	Tilbage- betalt skat (9)
Billigere lejl.	1.100.000	9.700	9.700	11.400	9.700	1.700	0	14.400	0
Typisk lejl.	2.100.000	13.400	13.000	22.900	13.000	9.900	0	35.700	0
Dyrere lejl.	4.500.000	28.400	27.600	45.400	27.600	17.800	0	65.300	0

Tabellerne viser for hver lejlighed:

- Ejendommens værdi, foreløbigt skønnet i det nye ejendomsvurderingssystem (kolonne 1)
- Boligskatten i 2016, dvs. både ejendomsværdiskat og grundskyld (kolonne 2)
- Boligskatten i 2021 med de nuværende regler (kolonne 3)
- Boligskatten i 2021 med de nye skatteregler (kolonne 4)
- Boligskatten i 2021 inklusiv den rabat, regeringen vil give til boligejere, der har købt deres bolig senest i 2020 (kolonne 5)

Tabellen viser desuden effekten af enkelte dele af regeringens udspil for lejlighederne:

- Evt. skatterabat (kolonne 6)
- Evt. skattelettelse (kolonne 7)
- Evt. aflyst grundskyld, det vil sige en grundskyldsstigning, som boligejeren har udsigt til med de gældende skatteregler (kolonne 8)
- Evt. tilbagebetaling af skat til boligejeren som følge af en for høj vurdering af ejendommen i perioden fra 2011 til 2018 (kolonne 9)

Bemærk, at alle tal er opgjort i 2017-niveau. Det vil sige, at den løbende udvikling i lønninger og priser er "trukket fra". På den måde kan man sammenligne tallene mellem forskellige år.

Tallene er beregnet på baggrund af de nye og stadig foreløbige ejendomsvurderinger, og er derfor behæftet med en vis usikkerhed.

Skatteminister Karsten Lauritzen har tidligere udmeldt, at skattestigningerne må forventes at medføre et fald i prisen på ejerlejligheder på 5-10 procent.

For dem som har købt deres bolig inden 2021, skal der ikke betales mere i boligskat i 2021 end med de nuværende regler. Skatterabatten gælder helt frem til den dag, hvor boligen er solgt.

De nye skatteregler indeholder også en indefrysningsordning. For nærmere oplysninger herom se skatteministeriets orientering på hjemmesiden <http://nye-ejendomsvurderinger.dk>.

Kilder:

<https://www.regeringen.dk/nyheder/aftale-om-boligskat/>

<http://nye-ejendomsvurderinger.dk>

<http://www.skm.dk/media/1385536/Typeeksempler-lejligheder.pdf>

www.boliga.dk

www.skat.dk