

Offentliggjort d. 15. oktober 2016

## Regeringens udspil til boligbeskatning ©

*Af advokat (L) Bodil Christiansen og  
advokat (H), cand. merc. (R) Tommy V. Christiansen*

[www.v.dk](http://www.v.dk)

I sidste uge lancerede regeringen et udspil til den fremtidige boligbeskatning i Danmark. Skattestigninger er ikke afblæst fremover, men de værste konsekvenser foreslås afbødet med en indefrysningsordning.

Boligbeskatningen har ikke blot stor betydning for den enkelte boligejer, men har også samfundsmæssige aspekter. Et klassisk eksempel er sammenhængen mellem boligbeskatningen og mobiliteten i arbejdsstyrken. Jævnligt tilbagevendende forslag om beskatning af fortjeneste ved salg af ejerboliger er således faldet til jorden, da en sådan beskatning vil være en alvorlig sten på vejen i henseende til salg og køb af ny bolig og dermed for mobiliteten.

Omvendt er boliger af natur ét af de vedvarende, sikre og lettilgængelige beskatningsområder, hvor det tilmed er teknisk ukompliceret at dreje på skatteskruen. Til forskel fra likvid kapital er al fast ejendom registreret og kan ikke flyttes til udlandet.

Der er endvidere boligejere - mange boligejere - blandt de fleste partiers vælgergrupper.

Disse og andre elementer indebærer, at boligbeskatningen har stor politisk bevågenhed. Usikkerheden om den offentlige ejendomsvurdering, der er grundlaget for den direkte boligbeskatning, har øget presset yderligere.

## Offentliggjort d. 15. oktober 2016

Blandt andet på denne baggrund har regeringens udspil til en fremtidig boligbeskatning været imødeset med stor interesse.

Med regeringens udspil er tegnet en skitse for den fremtidige boligbeskatning.

### Delvist skattestop i dag

Den direkte boligbeskatning omfatter i dag dels ejendomsværdiskat og dels ejendomsskat (grundskyld).

**Ejendomsværdiskat** er efter sin art en formueskat på ”boligværdien” af egen ejendom. Skatten beregnes som 1 pct. af den del af den offentlige vurdering for den konkrete ejendom, der ikke overstiger 3.040.000 kr., og 3 pct. af resten.

Ejendomsværdiskatten er omfattet af skattestoppet fra 2002. Den *værdi*, som ejendomsværdiskatten beregnes på grundlag af, kan således som udgangspunkt ikke overstige den laveste værdi af henholdsvis den seneste ejendomsvurdering for ejendommen, vurderingen pr. 1. januar 2001 med tillæg af 5 pct. eller vurderingen pr. 1. januar 2002. Skatteministeriet skønnede i slutningen af 2014, at kun ca. 5 pct. af boligejerne betaler ejendomsværdiskat af den aktuelle vurdering, medens de resterende 95 pct. betaler ejendomsværdiskat af historiske værdier. I de sidstnævnte tilfælde har den seneste ejendomsvurdering således aktuelt ikke nogen direkte betydning for ejendomsværdiskatten.

**Ejendomsskat** (grundskyld), der er en afgift, betales til kommunen og opkræves af grundværdien. Grundskyldspromillen fastsættes af den enkelte kommune og skal udgøre mindst 16 og højst 34. På landsplan er der store udsving i grundskyldspromillen. Eksempelvis er grundskyldspromillen 34 i Københavns kommune og 16 i Gentofte Kommune.

Ejendomsskatten er ikke omfattet af skattestoppet fra 2002. Men der blev med virkning fra 2003 vedtaget særlige regler om begrænsning af *stigningerne* i den afgiftspligtige grundværdi, som udgør grundlaget for beregning af ejendomsskat. Denne begrænsning, *grundskatteloftet*, danner et loft over stigningerne i grundskyldsbetalingen for den en-

## Offentliggjort d. 15. oktober 2016

kelte ejendom. Skatteministeriet skønnede i slutningen af 2014, at ca. 20 pct. af boligejerne betaler ejendomsskat af den aktuelle grundværdi. For de resterende ca. 80 pct. har ejendomsvurderingen aktuelt ingen direkte betydning for ejendomsskatten.

Både ejendomsværdibeskatningen og grundskylden er gennem de senere år blevet modereret ved forskellige indgreb, bl.a. som følge af den massive kritik af de offentlige vurderinger og den voldsomme udvikling af grundskylden i nogle områder af landet.

Rammerne for den nuværende boligbeskatning, herunder skattestoppet fra 2002, ligger fast frem til og med 2020. Det vil sige, at ejendomsværdiskatten er fastfrosset nominelt i kroner og øre, mens grundskylden vil være underlagt stigningsbegrænsningsreglen (grundskatteloftet).

### Den offentlige vurdering og boligskatterne

Både ejendomsværdiskat og ejendomsskat (grundskyld) beregnes på grundlag af den offentlige vurdering for ejendommen. Er den offentlige vurdering for en konkret ejendom forkert, kan det derfor resultere såvel i for meget betalte som for lidt betalte skatter.

Regeringens udspil til den fremtidige boligbeskatning tager udgangspunkt i, at der i 2018 udarbejdes nye og mere præcise ejendomsvurderinger., som kan udsendes til boligejerne i foråret 2019.

Regeringen skønner, at den nye vurdering for nogle boligejere vil være lavere end den gamle vurdering, men samtidig at den nye vurdering for ”rigtig mange boligejere” vil være højere end den hidtidige vurdering – og dermed kan føre til højere boligskatter.

Regeringen oplyser i sit udspil, at det ikke er regeringens politik, at de nye vurderinger skal føre til højere boligskatter.

Med dette afsæt foreslår regeringen 4 initiativer, der - som det siges i udspillet - skal sikre en ”tryk overgang” til det nye ejendomsvurderingssystem. Endvidere vil regeringen efter 2020 forbedre boligskattestoppet på flere måder.

## Offentliggjort d. 15. oktober 2016

De 4 initiativer til en tryk overgang omfatter henholdsvis:

1. Fastsættelse af lavere boligskattesatser,
2. Etablering af en permanent skatterabat,
3. Indførelse af et "forsigtighedsprincip" og
4. Automatisk tilbagebetaling af for meget betalt skat som følge af for høje vurderinger i perioden 2011 – 2018

### **Fastsættelse af lavere boligskattesatser**

Initiativet vedrørende lavere boligskattesatser drejer sig ifølge regeringens udspil om, at både ejendomsværdiskattesatserne og den gennemsnitlige grundskyldssats vil blive nedsat i 2021.

Fastsættelsen af de reducerede satser vil dog først ske i 2020, når de ejendomsvurderinger, der skal danne grundlag for beskatningen i 2021, er blevet kendt. Tanken er her, at de nye vurderinger ikke skal øge det samlede skatteprovenu fra boligskatterne, der aktuelt er i størrelsesordenen 42 mia. kr. Større stigninger anføres derfor at skulle føre frem til lavere skattesatser og - ifølge regeringens udspil - omvendt.

Aktuelt forventes ejendomsværdiskattesatsen at blive sænket fra 1 pct. til 0,6 pct. over hele landet.

Den progressive del af ejendomsværdiskattesatsen vil ligeledes blive sat ned, nemlig fra 3 pct. til 1 pct. Der skal således betales 1 pct. af den del af ejendommens værdi, opgjort efter forsigtighedsprincippet, jf. nedenfor, som overstiger 6 mio. kr.

Forøgelsen af progressionsgrænsen skal ses i lyset af stigningerne i boligpriserne siden 2001. Grænsen, dvs. de ovennævnte 6 mio. kr., fastsættes endeligt i 2020 efter det pejlemærke, at ca. samme andel af boligejerne som i dag skal betale progressiv ejendomsværdiskat, medens satsen er fastsat, så den er nogenlunde balanceret med skatteværdien af rentefradraget.

## Offentliggjort d. 15. oktober 2016

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. Promillerne vil blive fastsat kommunespecifikt, så de højere vurderinger ikke øger grundskyldsprovet i kommunen. Det betyder ifølge regeringens udspil en afløsning af fremtidige stigninger i grundskylden på ca. 10.000 kr. årligt for den gennemsnitlige boligejer.

### Permanent skatterabat

Det er videre et led i ”tryghedspakken”, at der indføres 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.

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.

### Forsigtighedsprincippet

Forsigtighedsprincippet indebærer ifølge regeringens udspil, at den værdi, som boligejerne skal betale skat af, sættes 20 pct. lavere end ejendoms- og grundvurderingen. Der foretages altså et nedslag på 20 pct. før skatteberegningen.

Forsigtighedsprincippet skal ses i lyset af, at værdiansættelsen af en konkret fast ejendom altid er forbundet med en vis usikkerhed. Et forhold, der illustreres tydeligt i TV-programmet ”Hammerslag”, hvor der forekommer betydelige udsving i mæglerens respektive vurderinger af den enkelte ejendom. TV-programmet adskiller sig imidlertid fra den offentlige vurdering derved, at TV-værten altid har en ”facitliste”, nemlig viden om, hvilken pris boligen rent faktisk blev solgt til.

SKAT har i sagens natur ikke en tilsvarende facitliste for alle landets boliger. Men ifølge regeringens udspil kan hovedparten af landets ejerboliger vurderes indenfor et spænd på +/- 20 pct. Det er på den baggrund opfattelsen, at et spænd på +/- 20 pct. kan anses

## Offentliggjort d. 15. oktober 2016

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.

På dette grundlag foreslår regeringen i udspillet, at det beløb, som boligejerne skal svare boligskatter af, skal sættes 20 pct. lavere end ejendoms- og grundvurderingen.

### Automatisk tilbagebetaling

Det er tanken at etablere en tilbagebetalingsordning, som automatisk fører penge tilbage til boligejerne, uden at det er nødvendigt at klage, hvis det viser sig, at boligejeren har betalt skat på baggrund af en for høj vurdering i perioden 2011 – 2018. Der er afsat 10 mia. kr. til disse tilbagebetalinger, der vil ske i forlængelse af de nye 2018-vurderinger.

Kritiske tunger vil dog givet sætte spørgsmålstegn ved, om det i en særlig grad fremmer trygheden, at SKAT tilbagebetaler fejlagtigt opkrævede skatter, som boligejerne har et retskrav på at få retur. En tilbagebetaling er således i første række et udtryk for, at retsstaten fungerer som forventeligt.

### Efter 2020

Regeringens udspil indeholder endvidere en skitse til, hvad regeringens betegner som ”Et nyt og forbedret boligskattestop”. Boligskattestoppet indeholder følgende elementer:

### Fastlåsning af boligskatten

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. skal der betales 1 pct. i ejendomsværdiskat.

**Offentliggjort d. 15. oktober 2016**

**Grundskylden** vil udgøre den kommunespecifikke promille x 0,8 (forsigtighedsprincippet) x grundvurderingen.

### **Indefrysningsordning.**

Efter regeringens udspil indføres fra 2021 en automatisk indefrysningsordning, der betyder, at stigninger i de samlede ejendomsskatter ud over lønudviklingen (og ud over en bagatelgrænse på 500 kr.) automatisk indefryses.

Det indefrosne beløb forrentes med den gennemsnitlige rente for alle udestående real-kreditobligationer, svarende til den nuværende ordning, hvor pensionister kan indefryse grundskyld, og forfalder på salgstidspunktet.

Boligejerne kan fravælge ordningen, hvis de i stedet ønsker at betale skatten løbende. 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. indefryses (dog med en bagatelgrænse for indefrosne beløb på 500 kr.). Renten vil være den samme som i den permanente ordning, hvor renten for 2016 er på 1,41 pct. årligt. Den midlertidige ordning vil være en tilvalgsordning.

Der har været rejst den kritik af indefrysningsordningen, at et salg efter mange år med indefrysning kan medføre, at salgsprovenuet efter betaling af ejendomsskatter med tillæg af renter bliver negativt. Kritikerne synes her at overse, at et negativt provenu i salgssituationen lige så vel kunne henføres til den øvrige belåning som til den favorable kredit, der opnås ved indefrysningsordningen.

### **Uforudsete skattestigninger**

Uforudsete stigninger i ejendomsskatter skal efter regeringens udspil udløse et fald i indkomstskatter.

Konstaterede, permanente stigninger i ejendomsskatterne ud over det forudsatte skal således efter regeringens udspil veksles til faldende indkomstskatter.

Offentliggjort d. 15. oktober 2016

### Andre elementer

Der henstår fortsat afklaring af andre væsentlige elementer i boligbeskatningen, før boligejerne får vished for, hvordan de vil stå fremover.

Det gælder bl.a. for rentefradraget, hvor der i helhedsplanen varsles en gradvis nedsættelse med i alt 5 pct.-point fra 2021 til 2025. Efter dette udspil vil skatteværdien i 2025 udgøre 28 pct. for negativ nettokapitalindkomst under 50.000 kr. (100.000 kr. for ægtepar) og ca. 20 pct. for negativ nettokapitalindkomst over 50.000 kr.

— o —