

Teknisk gennemgang for Skatteudvalget

27. april 2023



# Forslag til ny ejendomsskattelov og følgelovforslag

# Program

10.30 - 10.35      Introduktion v/ skatteministeren

10.35 - 11.00      Gennemgang af lovforslagene v/ Rikke Kure Wendel og Uffe Mikkelsen

11.00 - 11.30      Spørgsmål

# 1.

Gennemgang af lovforslagene



# Historikken på ejendomsområdet

Skaffestop og skatteloft	Suspendering af vurderingssystemet	Genopretning af ejendomsområdet	Boligskatteforliget	Kasseeftersyn	Kompensationsaftalen
2001-2002	2013	2016	2017	2019	2020
<p>Skaffestop for ejendomsværdiskatten indføres. Ejendomsværdiskatten er en skat på værdien af <i>hele</i> ejendommen.</p> <p>Der indføres loft for, hvor meget grundskylden kan stige fra år til år (mellem 3 og 7 pct.). Grundskyld betales af værdien af <i>grunden</i>.</p>	<p>Det daværende ejendomsvurderingssystem suspenderes, efter at Rigsrevisionen fastslår, at vurderingerne er uigennemskuelige og fejlbehæftede.</p>	<p>Et bredt flertal i Folketinget indgår <i>Forlig om et nyt ejendomsvurderingssystem</i>.</p> <p>Forliget skal sikre genopretningen af ejendomsområdet med udviklingen af et nyt vurderingssystem.</p>	<p>Et bredt flertal i Folketinget indgår <i>Forlig om tryghed om boligbeskatningen</i> (boligskatteforliget).</p> <p>Forliget indeholder en række principper, som skal sikre en forbedret boligbeskatning samt tryghed ved overgangen til de nye ejendomsvurderinger.</p>	<p>Den daværende regerings kasseeftersyn viser udfordringer med udviklingen af det nye ejendomsvurderingssystem.</p> <p>Implementeringen af boligskatteforliget udskydes fra 2021 til 2024.</p>	<p>Et bredt flertal i Folketinget indgår <i>Aftale om kompensation til boligejerne og fortsat tryghed om boligbeskatningen</i>.</p> <p>Som følge af udskydelsen af de nye boligskatteregler, giver aftalen ro om ejendoms-skatte og tryghed for boligejerne frem til 2024.</p>

# Lovforslagenes formål

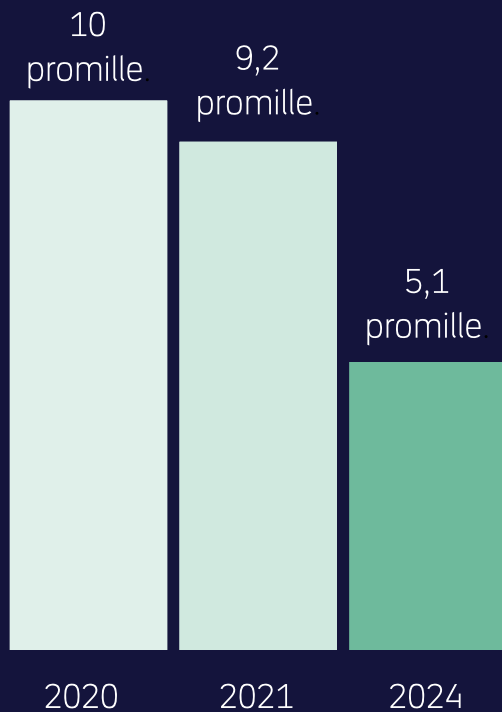
- Lovforslagene har til formål at udmønte boligskatteforliget fra 2017 og kompensationsaftalen fra 2020.
- Herudover gennem- og sammenskrives gældende love om ejendomsbeskatning.
- Udmøntningen af boligskatteforliget betyder, at 4 ud af 5 boligejere får skattelettelser ved skatteomlægningen i 2024. Resten vil få en skatterabat.
- Lovforslagene har virkning fra og med 2024.



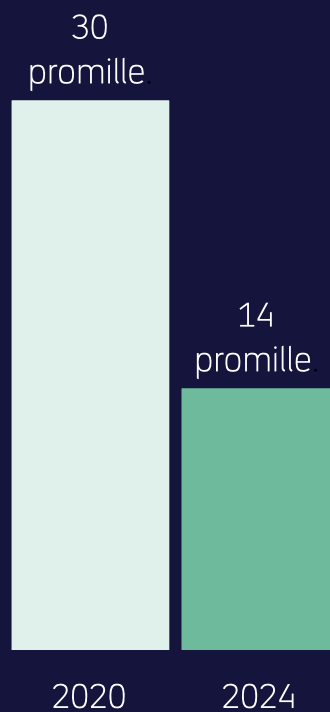
# Lavere skattesatser

Oversigt over satser for ejendomsværdiskat

Almindelig sats for  
ejendomsværdiskat



Høj sats for  
Ejendomsværdiskat



Progressionsgrænse for  
ejendomsværdiskat

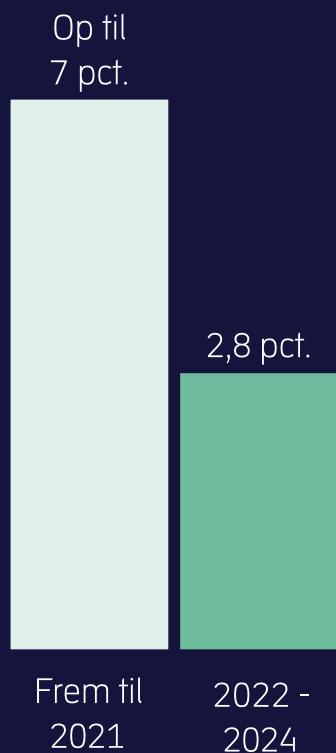


\*Progressionsgrænse opgjort efter forsigtighedsprincippet.

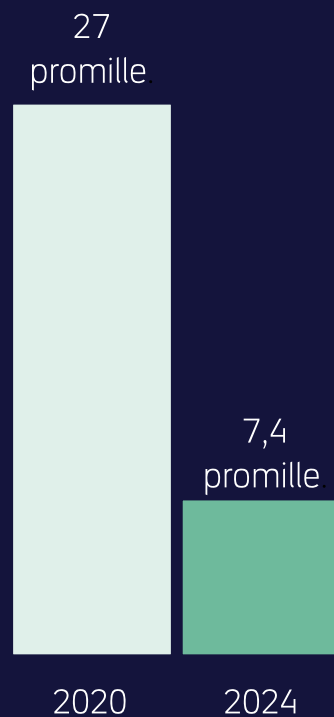
# Lavere skattesatser

Oversigt over satser for grundskyld

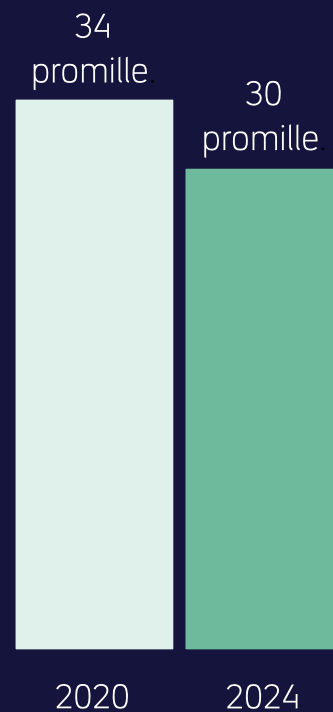
Stigningsbegrænsning  
for grundskyld



Gennemsnitlig sats  
for grundskyld



Loft for  
grundskyldssats



Undergrænse for  
grundskyldssats



# Skatterabat

Skatterabatten har til formål at sikre, at ingen boligejere, der har overtaget en ejerbolig inden 2024, skal betale højere samlede boligskatter ved overgangen til de nye vurderinger i 2024.

Skatterabatten fortsætter nominelt, indtil boligen sælges.

Boligejere, der står til at skulle betale mere i samlede boligskatter, får en skatterabat, hvis følgende betingelser er opfyldt:

- Boligen er en ejerbolig og er personejet
- Ejeren har overtaget boligen senest den 31. december 2023
- Ejeren har pligt til at betale ejendomsværdiskat og grundskyld af boligen for indkomståret 2024





# Særlige krav for ny- og ombyggede boliger

Ejeren skal være pligtig til at betale ejendomsværdiskat af ejerboligen for indkomståret 2024 for at kunne tildeles skatterabat. Det betyder, at byggeriet skal være færdigmeldt til kommunen senest den 1. januar 2024.

Skæringstidspunktet flugter med vurderingsterminen den 1. januar. Ejerboliger, der færdigmeldes senere end 1. januar 2024, vil ikke være omfattet af ejendomsværdiskat for indkomståret 2024 og dermed heller ikke rabat i ejendomsværdiskat.

Ejeren vil opnå skatterabat for grundskylden, hvis grunden er overtaget inden 1. januar 2024, selvom evt. byggeri pågår.

## NYBYG

**Nybygget ejerbolig færdigmeldt  
1. januar 2024**

Skatterabat for ejendomsværdiskat og grundskyld

**Nybygget ejerbolig færdigmeldt  
2. januar 2024**

Ingen skatterabat for ejendomsværdiskat, men for grundskyld, hvis grunden er overtaget før 1. januar 2024

## OMBYG

**Ombygget ejerbolig færdigmeldt  
1. januar 2024**

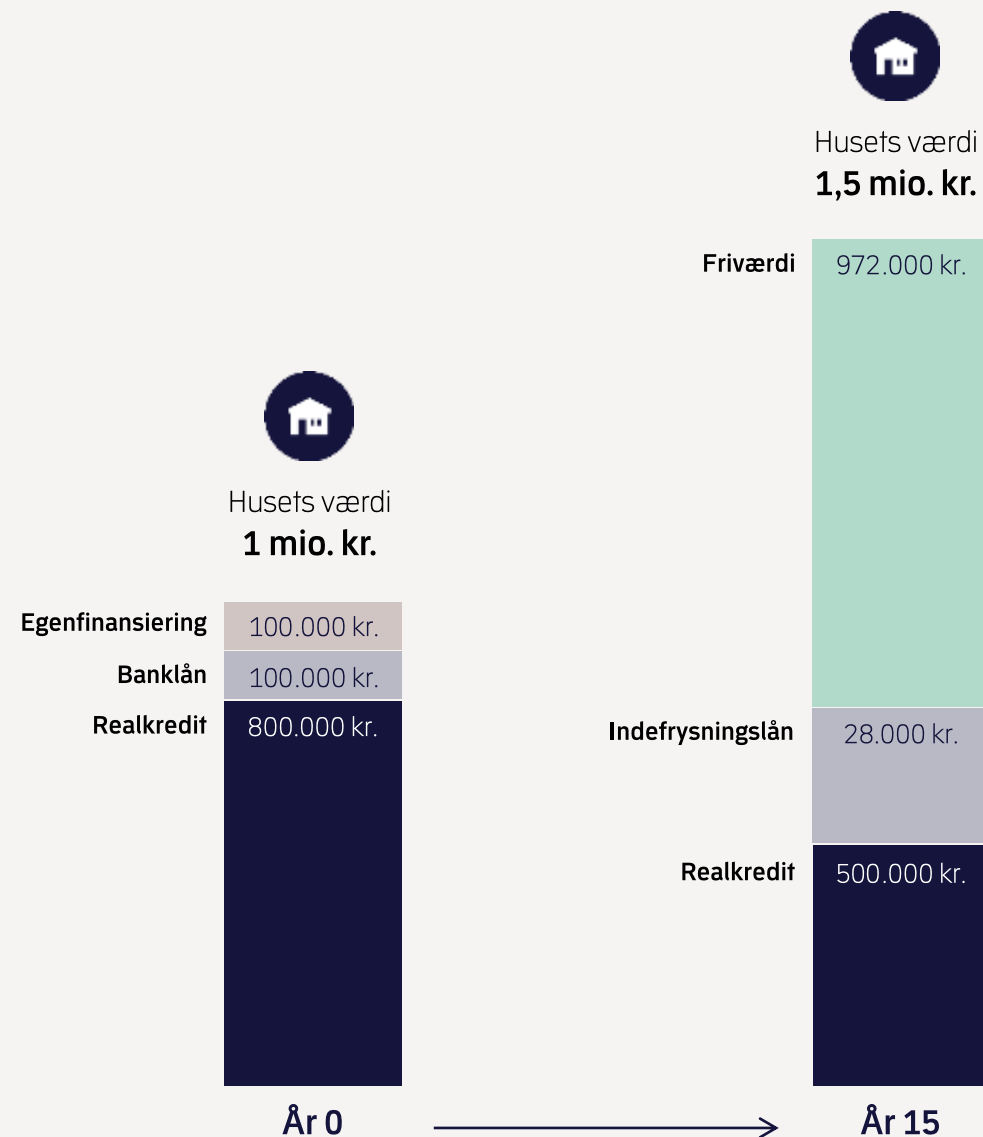
Skatterabat for ejendomsværdiskat og grundskyld

**Ombygget ejerbolig færdigmeldt  
2. januar 2024**

Skatterabat for ejendomsværdiskat som boligen fremstod før ombygningen.  
Skatterabat for grundskyld

# en permanente indefrysningssordning

- Ordningen yder lån til boligejere til betaling af stigninger i ejendomsværdiskat og grundskyld.
- Som sikkerhed for lånet indføres en lovbestemt panteret, som til enhver tid ligger sidst i dækningsrækkefølgen.
- Lånet skal tilbagebetales, når ejeren sælger sin ejerbolig.
- Lånet hæfter på ejendommen, og i en salgssituation er der derfor vigtigt, at køber sikrer sig, at sælger indfrier lånet



# Moderniseret stigningsbegrænsning

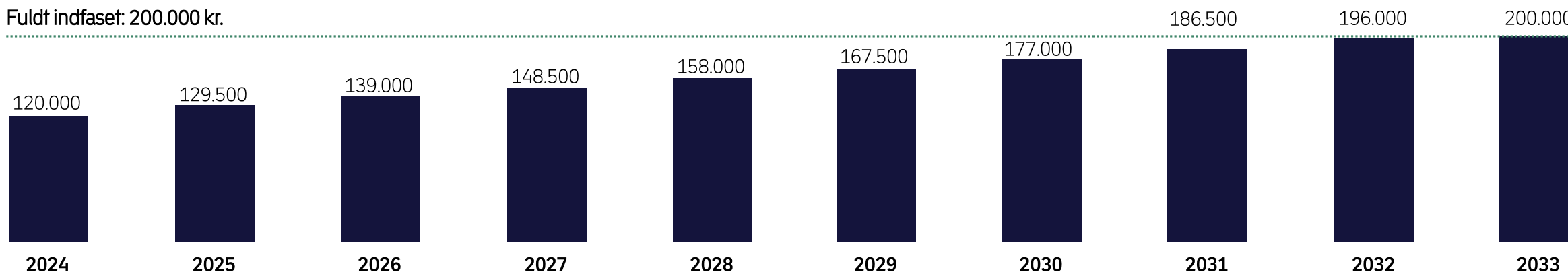
Stigningsbegrænsningen skal sikre, at store stigninger i grundskyld for erhvervsjendomme m.v. indfases langsomt, så stigningerne ikke overvæltet i lejernes husleje.

For 2024 indebærer ordningen, at der ikke skal betales mere i grundskyld end efter de nuværende regler. Dermed har ordningen i 2024 samme funktion, som skatterabatten har for ejerboliger.

For 2025 og efterfølgende år kan grundskylden højst stige fra det ene kalenderår til det næste med 4,75 pct. (dog 3,5 pct. for almene boliger) af den fuldt indfasede grundskyld, og en stor stigning i grundskylden vil gradvist få fuld effekt.

## EKSEMPEL

Fuldt indfaset: 200.000 kr.



## Opkrævning af ejendomsskatter Boligejere



Grundskyld vil blive opkrævet på forskuds- og årsopgørelsen, ligesom det er tilfældet med ejendomsværdiskatten og indkomstskatten

## Opkrævning af ejendomsskatter Er vervsejendomme, landbrug m.v.



Grundskyld og dækningsafgift vil blive opkrævet på skattekontoen sammen med virksomheders øvrige skattebetalinger til staten som ved f.eks. moms og selskabsskat

# Foreløbige og forenklede ejendoms-vurderinger

SKATTEOMLÆGNING



EFTERREGULERING



FORENKLING



## Foreløbige ejendomsvurderinger

Ved skatteomlægningen anvendes der foreløbige vurderinger som midlertidigt beskatningsgrundlag, indtil de almindelige 2022-vurderinger (for ejerboliger) og 2023-vurderinger (for andre ejendomme) foreligger.



## Efterreguleringer af foreløbige ejendomsvurderinger

Ved udsendelsen af de almindelige 2022-/2023-vurderinger, som afløser de foreløbige vurderinger, vil ejendomsskatterne blive efterreguleret.



## Forenklede ejendomsvurderinger

Ejendomsvurderingerne forenkles for 2024 og 2025, så de laves ved at indeksere vurderingerne for 2022 og 2023.

# 2.

Spørgsmål

