


Skatteministeriet

24. oktober 2016
J.nr. 16-1440090

Til Folketinget – Skatteudvalget

Hermed sendes svar på spørgsmål nr. 694 af 20. september 2016 (alm. del). Spørgsmålet er stillet efter ønske fra Brian Mikkelsen (KF).

Karsten Lauritzen

/ Claus F. Houmann



Spørgsmål

Hvor meget vil den gennemsnitlige førstegangskøber skulle betale i grundskyld og ejendomsværdiskat, hvis disse ikke er omfattet af skattestop eller fastfrysning i kroner og øre i perioden 2020-2035 sammenlignet med de ditto skatter målt i kroner og øre, som en køber af et hus i år 2001 har betalt i perioden 2001-2016?

Svar

Med skattestoppet fra 2001 blev ejendomsværdiskatten omfattet af det såkaldte nominalprincip, der indebærer, at ejendomsværdiskatten i dag bliver beregnet på baggrund af det mindste af den nuværende vurdering, 2002-vurderingen eller 2001-vurderingen tillagt 5 pct. Det har betydet, at ejendomsværdiskatten for langt de fleste boligejere har været nominelt fastholdt siden starten af 2000'erne. Derved har ejendomsværdiskatten adskilt sig fra de fleste andre skatter under skattestoppet, hvor skattesatsen – og ikke skattebetalingen i kr. og øre – er fastholdt. Grundskylden har siden 2003 været omfattet af en stigningsbegrænsningsregel, der begrænser stigninger til maksimalt 7 pct. årligt.

Regeringen vil sikre tryghed for boligejerne, også efter 2020, hvor den nuværende aftale om skattestoppet for ejendomsværdiskatten udløber. Det sikrer en forlængelse af det nuværende skattestop imidlertid ikke. Det skyldes blandt andet, at grundskylden vil stige markant i årene efter 2020, hvis de nuværende regler fastholdes. Derfor har regeringen foreslået, at det nuværende skattestop erstattes af et nyt og forbedret boligskattestop fra 2021, som gælder både ejendomsværdiskatten og grundskylden.

Regeringens forslag betyder, at boligskattesatserne i 2021 sænkes markant. De fleste boligejere vil dermed opleve, at de samlede boligskatter falder i 2021 i forhold til gældende regler. Samtidige aflyses store stigninger i grundskylden, som boligejerne ellers havde i udsigt. Regeringens forslag betyder, at de samlede boligskatter i 2040 vil være omkring 10 mia. kr. (2017-niveau) lavere i forhold til gældende regler.

En vurdering af effekten af ikke at fortsætte nominalprincippet for ejendomsværdiskatten efter 2020 forudsætter en stillingtagen til, hvad der konkret skal ske med boligskatterne efter 2020.

I nedenstående beregninger er det beregningsteknisk lagt til grund, at en ophævelse af nominalprincippet for ejendomsværdiskatten i 2021 indebærer følgende:

- Den aktuelle vurdering benyttes som beskatningsgrundlag for ejendomsværdiskatten, dog med en årlig stigningsbegrænsning (§9a).
- Alle satser og grænser fastholdes på deres nuværende niveau med undtagelse af progressionsgrænsen, der reguleres efter personskattelovens §20 fra 2002 og frem. Derved bliver progressionsgrænsen 4.380.000 kr. i 2021.
- Fastfrosne nedslag (§9b), der blev oprettet i forbindelse med skattestoppet, fjernes.

Det forudsættes, at der kommer nye ejendomsvurderinger i 2018. I beregningerne er der anvendt nye foreløbige vurderinger for 2015 fra Skatteministeriets Implementeringscenter

for Ejendomsvurderinger (ICE). Disse er fremskrevet med den forudsatte boligprisudvikling frem til 2018. Efter 2020 følger ejendomspriserne beregningstekniske forudsætninger i 2025-planen.

På baggrund af de ovenstående forudsætninger skønnes det, at en boligejer, der lige har købt sin bolig, i gennemsnit vil komme til at betale 23.800 kr. (2017-niveau) i boligskat om året over perioden 2020-35, hvis nominalprincippet for ejendomsværdiskatten ophæves efter 2020, og de nuværende skattesatser samtidig fastholdes uændrede, *jf. tabel 1*. Til sammenligning har boligejere, der købte deres bolig i 2002 og boet i den frem til 2014 i gennemsnit betalt 12.800 kr. i boligskat i perioden 2003-2014.¹

Tabel 1. Gennemsnitlig årlig boligskat for en boligejer ved forskellige scenarier

Periode	Kr. (2017-priser)
2020-2035 uden nominalprincippet for ejendomsværdiskatten og uændrede skattesatser	23.800
2003-2014	12.800

Anm: Ophævelse af nominelt skattestop er beregnet under forudsætning af, at de gældende skattesatser fastholdes. Beregningerne for 2020-2035 er baseret på baggrund af de boligejere, som havde købt en ny bolig lige før det seneste dataår (2013), hvor ejendomme er fremskrevet til 2020 og frem.

Kilde: Egne beregninger.

De højere boligskatter i perioden 2020-2035 med ophævelsen af nominalprincippet for ejendomsværdiskatten, hvor de nuværende skattesatser fastholdes uændrede, end i perioden 2003-2014 er en konsekvens af, at ejendomsværdibeskatningen for langt de fleste boligejere skifter fra at være baseret på SKAT's 2001/2002-vurderinger til den aktuelle – og typisk væsentligt højere – vurdering, uden at skattesatserne sættes tilsvarende ned.

Stigningen begrænses dog på kort sigt delvist af den stigningsbegrænsningsregel, der er i ejendomsværdibeskatningsloven (§9a). Denne regel begrænser typisk de årlige stigninger i ejendomsværdiskatten til 20 pct. og indebærer, at den umiddelbart forventede stigning i provenuet fra ejendomsværdiskatten indtræffer gradvist over en 10-årig periode efter 2020.

¹ Det har på grund af begrænsninger i datagrundlaget ikke været muligt at føre beregningerne tilbage til 2001. Ligeledes er det ikke muligt at føre beregningerne længere frem end 2014, som er det seneste år, hvor de nødvendige registeroplysninger foreligger. Det har heller ikke inden for svarfristen været muligt at identificere om boligkøberne var førstegangskøbere. Derfor er de gennemsnitlige boligskatter beregnet for alle som lige har købt deres bolig inkl. personer, som har ejet en bolig i forvejen.