


Skatteministeriet

24. oktober 2016
J.nr. 16-1440098

Til Folketinget – Skatteudvalget

Hermed sendes svar på spørgsmål nr. 697 af 20. september 2016 (alm. del). Spørgsmålet er stillet efter ønske fra Brian Mikkelsen (KF).

Karsten Lauritzen

/ Claus F. Houmann



Spørgsmål

Hvor mange flere kroner og øre vil den gennemsnitlige boligejer i de ti danske kommuner, hvor gennemsnitsejeren i dag betaler mest i grundskyld, skulle betale i hhv. perioderne 2020-2025, 2020-2030 og 2020-2035, hvis hverken ejendomsværdiskatten eller grundskylden er omfattet af et skattestop eller en fastfrysning efter år 2020?

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.

Dette forløb sammenlignes med et forløb, hvor ejendomsværdiskatten følger gældende regler, mens reguleringsprocenten i stigningsbegrænsningsreglen for grundskyld sættes til

0. Derved bliver begge boligskatte for langt de fleste boligejere nominelt fastholdt.¹ Det betyder endvidere, at de forskelle, der er i boligejernes effektive grundskyldsbetaling i 2021, bliver gjort permanente. Eksempelvis vil nogle boligejere i 2021 betale grundskyld af deres faktiske grundvurdering, mens andre vil betale grundskyld af fx 50 pct. af vurderingen.

I begge forløb forudsættes det, 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 beregnings-tekniske forudsætninger i 2025-planen.

På baggrund af de ovenstående forudsætninger skønnes det, at den gennemsnitlige boligejer i de ti danske kommuner, hvor gennemsnitsejeren i dag betaler mest i grundskyld, i forløbet, hvor nominalprincippet for ejendomsværdiskatten ophæves og nuværende skattesatser fastholdes uændrede, vil skulle betale 20.300-51.800 kr. mere samlede boligskatte i 2025 sammenlignet med 2020 og 35.600-104.200 kr. mere i 2035.

I 2025 er skatten mellem 24.700-58.200 højere end i forløbet, hvor nominalprincippet for ejendomsværdiskatten fastholdes, og reguleringsprocenten for stigningsbegrænsningsreglen sættes til 0. I 2035 er forskellen steget til 48.900-120.900 kr., *jf. tabel 1*.

¹ For ejendomsværdiskatten kan skattebetalingen under gældende regler stige, hvis vurderingen i udgangspunktet ligger under 2001-02 vurderingen. For grundskylden indebærer en reguleringsprocent på 0, at grundskyldsbetalingen kan falde men aldrig stige.

Tabel 1. Gennemsnitlig årlig boligskat pr. ejerbolig i udvalgte kommuner

Kr. (2017-niveau)		2020	2025	2030	2035
Rudersdal	Nominelt skattestop på begge boligskatter	58.900	51.500	45.100	39.600
	Ophævelse af nominelt skattestop	58.900	101.400	131.800	138.000
	<i>Forskel</i>	0	49.900	86.700	98.400
Hørsholm	Nominelt skattestop på begge boligskatter	56.600	49.600	43.400	38.100
	Ophævelse af nominelt skattestop	56.600	94.600	119.100	122.300
	<i>Forskel</i>	0	45.000	75.700	84.200
Lyngby-Taarbæk	Nominelt skattestop på begge boligskatter	49.200	43.100	37.700	33.100
	Ophævelse af nominelt skattestop	49.200	86.800	115.700	123.700
	<i>Forskel</i>	0	43.700	78.000	90.600
Dragør	Nominelt skattestop på begge boligskatter	38.900	34.000	29.900	26.300
	Ophævelse af nominelt skattestop	38.900	64.000	80.000	85.500
	<i>Forskel</i>	0	30.000	50.100	59.200
Ballerup	Nominelt skattestop på begge boligskatter	39.700	34.800	30.500	26.800
	Ophævelse af nominelt skattestop	39.700	85.100	101.500	110.000
	<i>Forskel</i>	0	50.300	71.000	83.200
Helsingør	Nominelt skattestop på begge boligskatter	40.800	35.700	31.300	27.500
	Ophævelse af nominelt skattestop	40.800	62.300	73.100	76.400
	<i>Forskel</i>	0	26.600	41.800	48.900
Gentofte	Nominelt skattestop på begge boligskatter	51.300	44.900	39.400	34.600
	Ophævelse af nominelt skattestop	51.300	103.100	144.500	155.500
	<i>Forskel</i>	0	58.200	105.100	120.900
Hvidovre	Nominelt skattestop på begge boligskatter	36.300	31.800	27.900	24.500
	Ophævelse af nominelt skattestop	36.300	57.400	70.800	77.200
	<i>Forskel</i>	0	25.600	42.900	52.700
Rødovre	Nominelt skattestop på begge boligskatter	35.500	31.100	27.300	23.900
	Ophævelse af nominelt skattestop	35.500	55.800	68.500	74.600
	<i>Forskel</i>	0	24.700	41.200	50.700
Gribskov	Nominelt skattestop på begge boligskatter	36.600	32.100	28.100	24.800
	Ophævelse af nominelt skattestop	36.600	58.300	70.000	74.700
	<i>Forskel</i>	0	26.200	41.900	49.900

Anm: Ophævelse af nominelt skattestop er beregnet under forudsætning af, at de gældende skattesatser fastholdes.

Kilde: Egne beregninger

De stigende boligskatter i forløbet med ophævelsen af nominalprincippet, hvor de nuværende skattesatser samtidig fastholdes uændrede, er en konsekvens af, at ejendomsværdibeskatningen for alt 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.

Til sammenligning indebærer et forløb, hvor nominalprincippet på ejendomsværdiskatten fortsættes og reguleringsprocenten for grundskylden sættes til 0, en real udhuling af skatten over perioden 2021-2035. Det indebærer et mindreprovenu, som vil skulle modgås af en tilsvarende finanspolitisk konsolidering for at undgå en svækkelse af de offentlige finanser.