



Skatteministeriet

24. marts 2017
J.nr. 2017 - 384

Til Folketinget – Skatteudvalget

Hermed sendes endeligt svar på spørgsmål nr. 9 af 6. oktober 2016 (alm. del). Spørgsmålet er stillet efter ønske fra Lisbeth Bech Poulsen (SF).

Karsten Lauritzen

/ Claus F. Houmann



Spørgsmål

Ministeren bedes skønne, hvor meget huslejerne forventes at stige som følge af det nye vurderingssystem og regeringens foreslåede boligskatte-system i hele landet og hver af de fem største byer i 2021, 2025 og 2030. Såfremt der ydes skatterabat for lejligheder ønskes oplyst stigningen med og uden skatterabat.

Svar

Jeg skal indledningsvist beklage det sene svar. Det skyldes dels opdatering af datagrundlaget, dels behov for modeludvikling, hvor begge dele har været tidskrævende. På grund af svartiden er spørgsmålet besvaret på baggrund af det nye boligudspil og ikke det oprindelige boligudspil fra efteråret 2016.

Der er i modsætning til ejerboliger ikke foretaget foreløbige, modelbaserede 2015-vurderinger for erhvervsejendomme, herunder udlejningsejendomme. I stedet er der for erhvervsejendomme foretaget en beregningsteknisk fremskrivning af de gældende vurderinger. Boligudspillet konsekvenser for erhvervsejendomme er således forbundet med stor usikkerhed.

For udlejningsejendomme betales grundskyld, men ikke ejendomsværdiskat, da en evt. avance som hovedregel beskattes hos ejeren. Grundskylden betales formelt af udlejer, men det vil typisk være muligt at overvælte grundskylden på lejeren i form af højere husleje.¹ Ændringer i grundskylden vil derfor i udgangspunktet også slå i gennem på lejernes husleje. Det er i det følgende forudsat, at grundskylden for udlejningsejendomme til beboelse fuldt ud overvæltes i huslejen, og at grundvurderingerne efter 2021 udvikler sig jævnt, dvs. uden pludselige stigninger. Der er i besvarelsen yderligere lagt til grund, at der spørges til huslejerne i almene boliger.

I boligudspillet foreslås følgende, der har betydning for lejeboliger:

- *Forsigtighedsprincip fra 2020.* Forsigtighedsprincippet reducerer grundlaget for grundskylden for erhvervsejendomme fra 2020. Til og med 2019 er beskatningsgrundlaget 2012-vurderingen.
- *Reduceret grundskyldspromille i langt de fleste kommuner.* Samme grundskyldspromille som for boligejere. Med virkning fra 2021 reduceres den gennemsnitlige sats fra 26 til knap 14 promille. Satserne fastsættes endeligt i foråret 2020.²
- *Skatterabat i 2021, der udfases over tid.* Skatterabatten i 2021 sikrer (som for ejerboliger), at grundskylden efter rabat ikke kan være højere for erhvervsejendomme i 2021 end under

¹ En stor del af boliglejemålene er i boligforeninger eller andelsboliger, hvor der ikke er andre end lejere og andelshavere til at betale grundskyld. Øvrige erhvervsejendomme til beboelse (privat udlejning) er ofte omfattet af huslejeregulering (omkostningsbestemt husleje), hvor der ligeledes typisk er adgang til at overvælte grundskylden på lejeren.

² En del af denne satsnedsættelse kan tilskrives fastfrysningen af grundskylden for ejerboliger frem til 2021. Denne fastfrysning påvirker ikke umiddelbart grundskylden for ikke-ejerboliger frem til 2020. Men fra 2021 vil også ikke-ejerboliger få gavn heraf, da fastfrysningen reducerer det samlede grundskyldsprovenu frem mod 2021, og grundskyldspromilleme – der gælder både ejerboliger og ikke-ejerboliger – nedsættes, så provenuet inden for hver kommune samlet er uændret i 2021.

gældende regler. Rabatten udfases over tid, da erhvervsejendomme meget sjældent sælges. Skatterabatten afvikles konkret i form af en moderniseret stigningsbegrænsningsregel.³ Da rabatten følger ejendommen, betyder det, at lejere, der flytter ind efter 2021, også nyder gavn af rabatten.

- *Boligstøtteregler er uændrede.* Det vil sige, at boligstøtteberettigede lejere, hvor huslejen stiger som følge af højere grundskyld, som udgangspunkt får forhøjet boligstøtten.
- *Huslejeruleringsregler er i øvrigt uændrede.*

På baggrund af ovenstående ventes grundskyldsbetalingen for en gennemsnitlig almen lejebolig at udgøre ca. 3.900 kr. (2017-niveau) i 2021 med gældende regler. Med boligudspillet forventes grundskyldsbetalingen for en gennemsnitlig almen lejebolig i 2021 at falde til ca. 3.100 kr. (2017-niveau), jf. tabel 1. Dermed får den gennemsnitlige almene lejebolig implicit en skatterabat i 2021 på ca. 800 kr.

Skatterabatten tildeles til de ejendomme, som ellers ville få en højere skattebetaling ved overgangen til det nye beskatningssystem i 2021. Tallene dækker over, at ca. 60 pct. af de almene lejeboliger ventes at få en lavere grundskyldsbetaling, mens ca. 40 pct. via en implicit skatterabat er stillet uændret i forhold gældende regler i 2021.

Den implicitte skatterabat afvikles efterfølgende gradvist, således at den betalte grundskyld for den gennemsnitlige almene lejebolig ventes at stige til ca. 3.500 kr. i 2025 og ca. 3.800 kr. i 2030 (2017-niveau).

I 2030 skønnes grundskylden for den gennemsnitlige almene lejebolig at være ca. 1.200 kr. (2017-niveau) lavere med boligudspillet end ved videreførelse af gældende regler på nye vurderinger, hvilket netop afspejler, at grundskylden under gældende regler (uden satsnedsættelser) ville stige kraftigt i årene efter 2021.

Med boligudspillet aflyses store stigninger i grundskylden, der under gældende regler ville komme i perioden efter 2021. Konkret skønnes de aflyste stigninger i grundskylden at udgøre godt 6.500 kr. for en gennemsnitlig almen lejebolig.

Det skal understreges, at ovenstående tal kan blive revideret, når de nye 2019-vurderinger for erhvervsejendomme er blevet udarbejdet.

³ Det indgår i udspillet, at skatterabatten konkret afvikles i form af en moderniseret stigningsbegrænsningsregel, hvor grundskyldsbetalingen fra et år til det næste kan stige med 5 pct. af den fulde grundskyldsbetaling (grundskyldspromillen x aktuel vurdering). Grundskyldsbetalingen stiger i dette tempo, så længe grundskyldsbetalingen er lavere end den fulde grundskyldsbetaling.

Tabel 1. Skønnet gennemsnitlig implicit grundskyldsbetaling pr. almen lejlighed, 2021, 2025 og 2030

Kr. (2017-niveau)	Gældende regler	Boligudspil – fuld grundskyld ¹⁾	Boligudspil – betalt grundskyld ²⁾	Aflyst grundskyld ³⁾
2021:				
København	7.100	7.300	5.300	19.700
Aarhus	3.800	4.200	3.200	11.300
Aalborg	2.700	2.900	2.400	6.200
Odense	2.400	2.700	2.100	4.400
Esbjerg	2.600	2.100	2.000	1.100
Hele landet	3.900	3.900	3.100	6.600
2025:				
København	8.000	7.700	6.100	
Aarhus	4.200	4.400	3.600	
Aalborg	3.000	3.000	2.700	
Odense	2.700	2.800	2.300	
Esbjerg	3.000	2.100	2.100	
Hele landet	4.300	4.000	3.500	
2030:				
København	9.400	8.200	7.100	
Aarhus	5.000	4.600	4.100	
Aalborg	3.500	3.100	3.000	
Odense	3.200	2.900	2.600	
Esbjerg	3.400	2.200	2.100	
Hele landet	5.000	4.200	3.800	

Anm.: Det er forudsat, at der sker fuld overvæltning af grundskylden på lejeren i form af højere husleje. Grundskylden er fordelt efter beboerandel.

- 1) Den fulde grundskyld er opgjort som grundskyldspromillen x den aktuelle grundvurdering.
- 2) Den betalte grundskyld kan fra et år til det næste højst stige med 5 pct. af den fulde grundskyldsbetaling (moderniseret stigningsbegrænsningsregel). Grundskyldsbetalingen stiger i dette tempo, så længe grundskyldsbetalingen er lavere end den fulde grundskyldsbetaling.
- 3) Den aflyste grundskyld i 2021 er beregnet som den stigningen i grundskylden, såfremt boligen skulle betale den fulde grundskyld i 2021 (faktisk vurdering gange nuværende promille). Dvs. den reale stigning i boligens grundskyld, der kommer efter 2021 ved en videreførelse af gældende regler i fravær af yderligere reale stigninger i boligpriserne.

Kilde: Skatteministeriets beregningstekniske fremskrivninger af beskatningsgrundlaget for erhvervsjendomme.