



## Skatteministeriet

19. november 2019  
J.nr. 2019 - 10001

Til Folketinget – Skatteudvalget

Hermed sendes svar på spørgsmål nr. 21 af 22. oktober 2019 (alm. del). Spørgsmålet er stillet efter ønske fra Rune Lund (EL).

Morten Bødskov

/ Camilla Christensen



## Spørgsmål

Kan ministeren oplyse, hvordan reglerne om skatterabat og indefrysningsordningen i den kommende ændring af ejendomsvurderingsloven vil virke i forhold til bofællesskaber (skattemæssigt defineret som boligfællesskaber, hvor ejeren af ejendommen typisk er en forening bestående af beboerne, men beboerne hæfter solidarisk og kollektivt for lånene), herunder særligt konsekvenserne hvis der sker en udskiftning blandt beboerne, og hvorvidt dette vil føre til tab af skatterabatten, selvom der ikke er sket et egentligt ejerskifte idet ejeren fortsat er foreningen?

Ministerens bedes specifikt oplyse om konsekvenserne for skatterabatten og indefrysningsordningen ved følgende scenarier:

- 1) En beboer flytter ud af bofællesskabet, således at antallet af medlemmer/beboere blive én mindre.
- 2) En ny beboer flytter ind i bofællesskabet, så antallet af beboere bliver én mere.
- 3) En beboer flytter ud, men en anden flytter samtidig ind, således at antallet af beboere bliver ved med at være det samme.

## Svar

Der er som følge af forliget om *Tryghed om boligbeskatningen* indført en midlertidig indefrysningsordning for grundskyld fra 2018, der skal erstattes af en permanent indefrysningsordning for både ejendomsværdiskat og grundskyld fra 2024. Ifølge forliget skal indefrysningsordningerne omfatte alle ejerboliger, der ejes af fysiske personer.

Der skal endvidere efter forliget indføres en skatterabat for eksisterende ejere af ejerboliger, der er ejet af fysiske personer. Eksisterende ejere vil være ejere, der har erhvervet boligen før 2024, som følge af, at de kommende nye boligskatteregler vil skulle gælde fra 1. januar 2024.

Personer i et boligfællesskab, hvor ejerne skattemæssigt anses for at eje ejendommen i sameje, vil herefter være omfattet af indefrysningsordningen og skatterabatten for ejerboliger. Ejers en ejendom eksempelvis af syv fysiske personer, vil ejerne være berettiget til rabat, og de vil samtidig kunne vælge at indefryse stigninger i ejendomsværdiskat og grundskyld. Der gælder samme regler for ideelle anparter, som f.eks. visse villalejligheder.

De scenarier, der er opstillet i spørgsmålet, vil i relation til *indefrysning af ejendomsskatter* indebære, at der foreligger ejerskifte(r) af en del af ejendommen.

I det *første scenarie*, hvor en eksisterende ejer afstår en forholdsmæssig andel af ejendommen til de resterende seks ejere, vil disse hver især anses for at have erhvervet en (ny) forholdsmæssig andel af ejendommen. I det *andet scenarie*, hvor en ny ejer erhverver en del af ejendommen, vil de syv oprindelige ejere reelt afstå en forholdsmæssig andel af ejendommen til den nye ejer. Det *tredje scenarie* vil være en kombination af de to ovennævnte scenarier.

Når en ejer afstår en andel af ejendommen – i første scenarie den ejer, der sælger sin andel og i andet scenarie de eksisterende ejere – forfalder kun den del af de indefrosne beløb, der kan henføres til den del af ejendommen, der skifter ejer. Fordelingen på den afståede og den ikke-afståede del af ejendommen vil ske forholdsmæssigt. Det vil for den enkelte ejer dermed ikke være hele andelen af de indefrosne beløb, der forfalder til betaling, men kun den andel, der kan henføres til den afståede del af ejendommen, dvs. den andel af ejendommen, som den nye ejer erhverver fra den/de pågældende oprindelige ejer(e).

Indefrosne beløb, der vedrører den del af ejendommen, som de oprindelige ejere ikke afstår, forbliver indefrosne, og der vil fortsat ske indefrysning af stigninger i grundskylden på denne del af ejendommen. Køber(ne) – i første scenarie de eksisterende ejere og i andet scenarie den nye ejer – vil endvidere fra det næstkommende år blive omfattet af indefrysningsordningerne.

For så vidt angår *skatterabatten* vil denne ifølge forliget om *Tryghed om boligbeskatningen* skulle opgøres som den nominelle forskel mellem, hvad der i 2024 efter nye skatteregler og efter gældende skatteregler skal opkræves i samlet ejendomsværdiskat og grundskyld. Skatterabatten vil herefter skulle gives som et nominelt årligt fradrag i den samlede boligskattebetaling, indtil ejendommen afstås.

Efter forliget vil der skulle tages højde for situationer, hvor det oprindelige grundlag for opgørelse af rabatten ændrer sig. Det vil eksempelvis kunne være tilfældet ved fysiske ændringer af ejendommen og ved delvist ejerskifte af ejendommen.

For så vidt angår ejendomme, der delvist ejerskiftes, vil det opgjorte rabatbeløb skulle omberegnes, således at skatterabatten nedsættes forholdsmæssigt svarende til den del af ejendommen, der ejerskiftes. Den del af rabatten, der vedrører den del af ejendommen, der ikke ejerskiftes, vil fortsat udgøre et nominelt årligt fradrag i den samlede boligskat.

En ny medejer af ejendommen vil ikke kunne opnå rabat, hvis vedkommende ikke opfylder betingelsen om at have erhvervet ejendommen senest ved udgangen af 2023, men den nye ejer vil kunne indefryse stigninger i ejendomsskatterne i forhold til ejendomsskatterne i erhvervsåret.

Der vil ikke være nogen principiel forskel mellem et delvist ejerskifte af en ejendom med to ejere, der ejer ejendommen i sameje, og en ejendom med eksempelvis syv ejere i relation til rabatordningen og indefrysningsordningerne, idet der dog gælder særlige regler for ægtefæller. Der vil således ikke blive tale om, at ejendomme med mange ejere vil blive behandlet anderledes og dermed heller ikke ringere end andre ejendomme, der ejes i sameje.

Det afgørende er, at ejerne opfylder betingelserne for at opnå rabat henholdsvis indefrysning af stigningerne i ejendomsskatterne – og som tilfældet er for ejerboliger i øvrigt, skal rabatten genberegnes og indefrosne beløb betales ved ejerskifte. Af samme grund kan skatterabatten heller ikke knyttes til hele bofællesskabet/hele den samejede ejendom, da

den samejede ejendom meget sjældent sælges i et hele, hvorved skatterabatten i så fald reelt vil blive uendelig, hvilket netop ikke er hensigten.

Det kan i øvrigt bemærkes, at ejes en ejendom af en juridisk person (boligforeninger, herunder andelsboligforeninger, selskaber m.v.), vil betingelsen for at opnå rabat henholdsvis blive omfattet af indefrysningsordningerne ikke være opfyldt. I stedet vil disse ejendomme blive omfattet af den moderniserede stigningsbegrænsningsregel for grundskylden (der betales ikke ejendomsværdiskat for disse ejendomme). Det skal ses i lyset af, at disse (erhvervs)ejendomme meget sjældent handles uden for portefølje, hvormed skatterabatten for erhvervs ejendomme for erhvervs ejendomme ikke ville bortfalde ved salg.