

## Nye ejendomsskatter for boligejere fra 2024

### Lovforslag

Skatteministeriet har sendt et lovforslag i høring, der fra 1. januar 2024 betyder væsentligt ændrede ejendomsværdiskatter og grundskyld for personer, der ejer en ejendom, som de selv anvender som bolig. Bliver forslaget vedtaget fjernes blandt andet skattestoppet på ejendomsværdiskat, der indtil nu har sikret, at grundlaget for ejendomsværdiskat ikke har kunnet været højere, end det var i 2001/2002.

Til gengæld nedsættes procentsatserne for ejendomsværdiskat, og der indføres en rabatordning for boligejere, der har anskaffet en bolig inden 1. januar 2024.

### Ændring i ejendomsværdiskat

Siden 2003 er boligejere blevet ejendomsværdibeskatet af den laveste af tre forskellige grundlag, hvis ejendommen benyttes som bolig for ejeren. For de fleste ejendomme har de såkaldte skattestopsværdier i 2001- og 2002-niveau hidtil været de laveste.

I lovforslaget foreslås det, at skattestopsværdierne fjernes fra 1. januar 2024, og at det i stedet er 80% af den nye offentlige ejendomsvurdering i vurderingsåret, der skal udgøre grundlaget for ejendomsværdiskat. Lovforslaget hænger således sammen med udrulningen af de nye ejendomsvurderinger, og der vil ifølge Skatteministeriet blive udsendt over 1 mio. nye ejendomsvurderinger i 2023 på parcelhuse, rækkehuse, sommerhuse og ejerlejligheder.

Det må for de fleste ejendomme derfor kunne forventes, at vurderingen og dermed grundlaget for ejendomsværdiskat vil stige fra 2024.

For at kompensere for stigningen i grundlaget, bliver de nuværende satser nedsat fra 0,92% til 0,5% for den del af vurderingen, der ligger under progressionsgrænsen på DKK 3.040.000 og fra 3% til 1,4%, for den del, der er over progressionsgrænsen. Samtidig bliver progressionsgrænsen væsentligt hævet fra DKK 3.040.000 til

DKK 9.400.000 og vil løbende blive reguleret i takt med udviklingen i ejendomspriserne.

Vi har nedenfor, i en forsimplet beregning, illustreret effekten af ændringen. Det er for beregningen antaget, at det laveste beskatningsgrundlag for ejendommen efter de hidtil gældende regler var m.DKK 3,2, og at den nye ejendomsvurdering er på m.DKK 10.

Ejendomsværdiskat 2023	DKK
Beskatningsgrundlag	3.200.000
0,92% af DKK 3.040.000	27.968
3% af DKK 160.000	4.800
Ejendomsværdiskat	32.768

Ejendomsværdiskat 2024 (nye regler)	DKK
Ejendomsvurdering	10.000.000
Forsigtighedsprincip (20%)	-2.000.000
Beskatningsgrundlag	8.000.000
0,5% af DKK 8.000.000	40.000
1,4% af DKK 0	0
Ejendomsværdiskat	40.000

I eksemplet vil ejeren ved en vedtagelse af lovforslaget opleve en stigning i ejendomsværdiskatten fra 2023 til 2024 på DKK 7.232.

### Ændring i grundskyld

Der har siden 2003 ligeledes været et loft for det grundlag, der beregnes grundskyld af på boliger. Grundskylden betales også i tilfælde, hvor ejendommen ikke er anvendt som bolig for ejeren.

I lovforslaget foreslås loftet for grundskylden ligeledes fjernet, således at grundlaget for grundskyld i 2024 og frem udgør 80% af den nye offentlige grundværdi.

Samtidig fastsættes der en maksimumsats for grundskylden i perioden 2024-2028 for den enkelte kommune. For Københavns Kommune foreslås det eksempelvis, at satsen for grundskyld højst kan være på 0,54%. Fra 2029 vil kommunerne frit kunne fastsætte en sats, der højst kan være på 3%.

## Rabatordning ved stigning

For at sikre, at man som boligejer ikke oplever en stigning i ejendomsværdiskat og grundskyld som følge af, at skattestopsværdierne afskaffes, foreslås det i lovforslaget at der indføres en rabatordning.

Rabatordningen indebærer, at boligejere, der har overtaget en ejendom inden 2024, ikke skal betale højere ejendomsskatter for 2024, end hvis de nuværende regler var fortsat. For at kunne blive omfattet af rabatordningen skal overtagelsesdagen i købsaftalen være senest den **31. december 2023**. Boligejere der først overtager ejendommen den 1. januar 2024 eller senere vil ikke være omfattet af rabatordningen.

Hvis en ejendom er under opførelse, er skæringsdatoen for færdigmelding den 1. januar 2024, hvilket betyder, at nybyggede ejendomme, der færdigmeldes til kommunen senest den 1. januar 2024, ligeledes omfattes af rabatordningen i lovforslaget.

Rabatten vil som udgangspunkt udgøre stigningen i ejendomsværdiskatten og grundskyld fra 2023 til 2024. Den beregnede rabat udgør dog et nettobeløb af de to skatter.

Tages der udgangspunkt i ovenstående beregningseksempel for ejendomsværdiskat, vil boligejeren i dette tilfælde få en rabat på DKK 7.232, fordi ejendomsværdiskatten stiger med dette beløb fra 2023 til 2024. Sker der ved overgangen en besparelse i grundskylden på eksempelvis DKK 1.000, vil denne besparelse skulle fratrækkes den beregnede rabat på ejendomsværdiskatten. I eksemplet bliver rabatten således DKK 6.232 (7.232 – 1.000). Rabatten kan ikke blive mindre end DKK 0.

Oplever boligejeren i stedet en stigning i grundskylden på DKK 1.000 ved overgangen fra 2023 til 2024, ville den samlede rabat udgøre DKK 8.232 (7.232 + 1.000).

Rabatten vil følge boligejeren i hele ejertiden, indtil ejendommen sælges. En ny ejer vil således ikke kunne overtage den tidligere ejers rabat, men vil i stedet skulle betale ejendomsværdiskat og grundskyld uden rabat.

Det er derudover værd at bemærke, at rabatten kun udgør eventuelle stigninger fra 2023 til 2024. Opleves der således en stigning fra 2024 til 2025, vil denne ikke blive givet som en rabat, men kan i stedet omfattes af en indefrysningsordning, hvor stigninger i ejendomsværdiskat eller grundskyld efter 2024 ydes som et forrentet lån fra det offentlige, indtil den dag boligen sælges. Boligejeren har dog mulighed for helt eller delvist at indfri lånet før tid.

## Det skal du være opmærksom på

De nye grundlag og satser for ejendomsværdiskat og grundskyld hænger sammen med de nye ejendomsvurderinger, og derfor er det meget vigtigt at være opmærksom på de meddelelser, der modtages fra Vurderingsstyrelsen.

I første omgang vil det være en 2020-vurdering boligejere modtager og som vil danne grundlag for ejendomsværdiskat og grundskyld for indkomstårene 2021, 2022 og 2023.

I løbet af 2024 og 2025 vil Vurderingsstyrelsen begynde at sende den næste runde af ejendomsvurderinger, som er en 2022-vurdering og det er denne vurdering, der vil danne grundlag for ejendomsværdiskat og grundskyld for indkomståret 2024 og som derfor har betydning for beregning af rabatordningen.

Fordi udsendelsen af de nye ejendomsvurderinger fortsat trækker ud, vil den faktiske 2022-vurdering ikke kunne udsendes tids nok til, at den kan danne grundlag for den endelige beregning af rabatordningen. Derfor vil rabatordningen blive beregnet på baggrund af en midlertidig 2022-vurdering, der ikke kan påklages.

Den midlertidige 2022-vurdering må dog som udgangspunkt bygge på 2020-vurderingen. Derfor har 2020-vurderingen stor betydning – også fordi denne vurdering anvendes til at beregne, om der er betalt for meget i ejendomsværdiskat og grundskyld i perioden 2014-2019.

Der skulle allerede nu være udsendt 2020-vurderinger på cirka 150.000 ejendomme, og i løbet af 2023 vil der blive udsendt på over 1 mio. ejendomme. Det anbefales derfor, at der straks reageres på breve fra Vurderingsstyrelsen omkring 2020-vurderingen.

## Afslutning

Dette nyhedsbrev vil blive opdateret, når lovforslaget træder i kraft. Indtil videre er der høringsfrist den 24. februar 2023.

Hvis du har spørgsmål til ejendomsvurderinger eller har behov for assistance til at gennemgå gamle eller nye ejendomsvurderinger, er du velkommen til at kontakte Beierholms Skatteafdeling.

**Mikkel Stausgaard Jensen**

Manager, Skat,  
Beierholm

E-mail: [min@beierholm.dk](mailto:min@beierholm.dk)

Tel.: 96 34 78 94

