

# Hvad betyder de nye skatteregler for boligejere?

I 2016 indgik et bredt politisk flertal forlig om et nyt og moderne ejendomsvurderingssystem. Regeringen, Socialdemokratiet, Dansk Folkeparti og Radikale Venstre aftalte herefter at sikre tryghed om boligbeskatningen, således at de samlede boligskatter ikke stiger ved overgangen til det nye ejendomsvurderingssystem. Det nye boligbeskatningssystem træder i kraft i 2021 og medfører en række forhold, som boligejere eller personer, der overvejer at erhverve en bolig, bør overveje.

## Nye vurderinger

I løbet af 2019 får alle boligejere en ny ejendomsvurdering af deres ejendom, men der skal først betales grundskyld af de nye vurderinger fra 2020.

## Grundskyld og ejendomsværdiskat

Ejendomsværdiskattesatsen forventes nedsat fra 1,0 til 0,55 % af beskatningsgrundlaget, mens den gennemsnitlige grundskyldpromille forventes at falde fra 26 til knap 16 promille af beskatningsgrundlaget. Dette forventes dog først endeligt fastsat i foråret 2020.

## Forsigtighedsprincippet

Der er indført et såkaldt "forsigtighedsprincip", som betyder, at det beløb du som boligejer skal betale skat af sættes 20 % lavere end ejendoms- og grundvurderingen. Er din ejendom vurderet til 5 mio. kr., skal der kun betales skat af en vurdering på 4 mio. kr.

## Progressiv ejendomsværdiskat

På nuværende tidspunkt skal boligejere betale 1 % af sin boligværdi op til godt 3 mio. kr. Hvis boligen er mere værd, beskattes den overskydende værdi med 3 %. Denne sats sænkes fremover til 1,4 % og gælder nu for boliger, der er vurderet op til 7,5 mio. kr. På grund af forsigtighedsprincippet er grænsen for den progressive sats således et beskatningsgrundlag på 6 mio. kr.

## Skatterabat for nuværende boligejere

Det forventes at ca. 60 % af alle boligejere vil opnå besparelser med den nye ordning. For nuværende boligejere som derimod oplever en skattestigning indføres der en skatterabat. Skatterabatten sikrer, at ingen boligejere kommer til at betale mere i skat i 2021, når de nye regler indføres. Har man eksempelvis købt bolig inden 2021, hvor skatten udgjorde 30.000 kr. og man efter den nye ordning vil skulle betale 40.000 kr., så udgør skatterabatten 10.000 kr., således at den effektive betaling stadig er 30.000 kr. Hvis boligen er købt efter 2021, vil der ikke være skatterabat og skatten vil derfor udgøre 40.000 kr.

## Indefrysning af stigninger i grundskylden (ejendomsskatterne)

Indtil 2021 indføres der en midlertidig automatisk indefrysningsordning af stigningen i grundskylden. Det indefrosne beløb forrentes ikke og skal først betales, når boligen sælges. Fra 2021 forrentes det indefrosne beløb med en rente anslået til 1 % p.a.

## Hvad betyder reglerne for ejendomspriserne?

Gennem tiden har vi set store prisudsving for boliger over perioder. Dette vil sandsynligvis også være scenariet fremover. Hvis der ses bort fra dette, vurderes det, at de nye regler isoleret set også kommer til at få en betydning for boligpriserne.

Ejere af boliger, som ligger uden for de store byer, kan forventeligt se frem til en større skattebesparelse, også på sigt. Dette kan betyde, at priserne vil stige med helt op til 10 - 15 %.

Ejerlejligheder i de større byer forventes derimod at falde 5 - 10 % i pris efter 2021. Dette skyldes at købere af disse ejendomme efter 2021 ikke vil få skatterabat og således skal betale mere i skat. Hvis man køber ejerlejlighed inden 2021, vil man få skatterabat, hvorfor ens skattebyrde ikke stiger over, hvad den var inden 2021. Der er dog stadig risiko for fald i prisen på 5 - 10 % efter 2021. Ud fra et økonomisk perspektiv isoleret, bør køb af ejerlejlighed inden 2021 være med henblik på ejerskab i en længere periode, idet skattebesparelsen over tid udlignes og måske overstiger det forventelige værditab efter reglernes indførelse i 2021.

Læs hele forliget her



**BETTINA ERRINGSØ**  
ADVOKAT (L), PARTNER

(+45) 77 40 10 37

BER@NJORDLAW.COM