



## Skatteministeriet

14. december 2020  
J.nr. 2020 - 6825

Til Folketinget – Skatteudvalget

Vedrørende L 107 - Forslag til Lov om ændring af ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love. (Adgang til fravalg af den midlertidige indefrysningsskema for grundskyld, ansættelse af grundværdier for erhvervsjendomme m.v. og andre tilpasninger på ejendomsområdet samt ændring af beregningsgrundlaget for tinglysningsafgift og indførelse af særordning for godtgørelse af for meget betalt tinglysningsafgift m.v.).

Hermed sendes svar på spørgsmål nr. 1 af 27. november 2020. Spørgsmålet er stillet efter ønske fra Carl Valentin (SF).

Morten Bødskov

/ Claus F. Houmann



## Spørgsmål

Vil ministeren redegøre for konsekvenserne for beskatningen af udlejningsejendomme og for huslejen for lejligheder underlagt huslejeregulering og lejligheder, der ikke er underlagt huslejeregulering?

## Svar

Med den foreslåede vurderingsmodel for erhvervsejendomme vurderes lejeboliger (og andelsboliger) efter samme metoder som ejerboliger. Det betyder, at de nye grundværdier for lejeboliger (og andelsboliger) vil svare til grundværdierne for tilsvarende ejerboliger med samme beliggenhed og størrelse.

Det skal ses i lyset af, at i de nuværende 2012-vurderinger vurderes grunde under beboelsejendomme efter samme metode, uafhængigt af ejerskabsformen. Dvs. lejeboliger og ejerboliger vurderes ens, hvis beliggenheden og den tilladte boligstørrelse er ens. Det giver sig udslag i, at grundværdien pr. m<sup>2</sup> boligareal for lejelejligheder i 2012-vurderingen er på niveau med grundværdien pr. m<sup>2</sup> boligareal for ejerlejligheder i 2011-vurderingen.<sup>1</sup>. Da der ikke sondres mellem ejerskabsformen, sondres der heller ikke i den nuværende 2012-vurdering mellem huslejeregulerede og ikke-huslejeregulerede lejeboliger.

Med det fremsatte lovforslag videreføres princippet om, at ejerboliger og lejeboliger vurderes efter samme metode, dvs. vurderingen er den samme, hvis beliggenheden og den tilladte boligstørrelse er ens.

Forklaringen er, at grundskylden er udtryk for en skat på forbruget af grunden (her til bolig), som både boligejere, lejere og andelshavere betaler (for lejere og andelshavere via overvæltning i huslejen), og ejer-, leje- og andelsboliger af ens størrelse og beliggenhed adskiller sig ikke fra hinanden ift. selve det mulige boligforbrug.

Det skal endvidere ses i lyset af, at værdien af en grund ansættes i ubebygget stand efter bedste økonomiske (tilladte) anvendelse. I den konkrete situation er dette bedste økonomiske (beboelses)anvendelse. Bedste økonomiske anvendelse har været anvendt ved grundvurdering i hvert fald siden 1956, hvor den nu ophævede vurderingslov blev indført.

For slutbrugeren af en bolig, dvs. den (eller de) personer, der bor i boligen, er der således ikke forskel på værdien af beboelsesretten, uanset om der er tale om en lejebolig eller en ejerbolig, da ejerboliger og lejeboliger er perfekte substitutter i forhold til selve boligforbruget (beboelsesretten).

---

<sup>1</sup> Forholdet mellem grundværdien for lejelejligheder pr. m<sup>2</sup> boligareal i 2012-vurderingen og grundværdien for ejerlejligheder pr. m<sup>2</sup> boligareal i 2011-vurderingen udgør skønsmæssigt 0,95 på landsplan. Der er tale om en kommunevægtet gennemsnit, hvor fordelingen af ejerlejligheder på landsplan er vægtet, så den svarer til fordelingen af lejelejligheder på landsplan. Der er ikke korrigeret for placering indenfor kommunen. Hvis der også korrigeres for placeringen indenfor kommunen, er det umiddelbart vurderingen, at forholdet vil komme tættere på 1:1.

Den eneste forskel er, at evt. værdistigninger på lejeboliger ikke tilfalder beboeren, som det er tilfældet for ejerboliger. Derfor betaler lejeren heller ikke ejendomsværdiskat, men ejeren af en erhvervsjendom betaler principielt avanceskat ifm. salg. Mange beboelsesjendomme handles dog sjældent, og fx almene boliger (boligselskabet) sælges i praksis aldrig.

Den foreslåede metode til at vurdere grundværdier under lejeboliger ventes at medføre væsentligt højere grundværdier for lejeboliger under ét, herunder som følge af ejendomsprisudviklingen siden 2012. Det er dog ligeledes forventningen, at den gældende ejendomsvurderingslov ville medføre væsentligt højere grundværdier. Den gældende ejendomsvurderingslov kan imidlertid ikke implementeres, hvilket er baggrunden for forslaget om en ny model for vurdering af grunde for erhvervsjendomme.

Stigningerne i grundværdierne for lejeboliger under ét medfører ikke tilsvarende skatte­stigninger, da grundskyldspromillerne nedsættes markant.

Fx skønnes det aktuelt, at grundskyldspromillen i Københavns Kommune bliver sat ned fra 34 promille til ca. 7-9 promille i 2024. Ca. 20 pct. af de danske almene boliger skønnes at ligge i Københavns Kommune opgjort ved grundskyldens andel (den skønnede grundskyld for københavnske almene boliger i pct. af grundskylden for almene boliger på landsplan).

I 2024 vil nogle lejeboliger således få en lettelse af grundskylden, mens andre vil få en skatterabat, så de ikke skal betale mere i grundskyld inkl. skatterabat end efter gældende skatteregler, som det er aftalt med boligskatteforliget fra maj 2017 og boligskatteaftalen fra maj 2020. Skatterabatten afvikles gradvist over en årrække på op til 20 år.

Det skal bemærkes, at lejere (og andelshavere) nyder relativt stor gavn af boligskatteforliget fra 2017, da lejere og andelshavere (via overvæltning i huslejen) kun betaler grundskyld. Således aflyses der i 2024 betydelige fremadrettede stigninger i grundskylden sammenlignet med videreførelse af gældende regler, hvilket kommer både boligejere og lejere og andelshavere til gavn. Omvendt vil ejendomsværdiskatten, som kun boligejerne betaler, stige nominelt efter 2024 sammenlignet med videreførelse af gældende regler.

Det bemærkes endeligt, at forligskredsen har afsat 100 mio. kr. fra 2024, der skal gå til at forbedre forholdene for pensionister i lejebolig eller ejerbolig.

#### *Særlig for almene boliger*

Med *Forlig om Tryghed om boligbeskatningen* (boligskatteforliget) fra maj 2017 er der taget særskilt hensyn til lejere i almene boliger ved fastsættelsen af en lempeligere stignings­grænsning for grundskyld for almene boliger end for øvrige erhvervsjendomme. Det gælder således, at grundskylden for de almene boligselskaber, der får en skatterabat ved skatteomlægningen, maksimalt må stige med 600 mio. kr. (2017-niveau) frem til 2040 som

direkte konsekvens af de nye ejendomsvurderinger. Det sikres ved at tilpasse stigningsprocenten i den moderniserede stigningsbegrænsningsregel, der i så fald kan blive lempeligere for almene boliger end for øvrige erhvervsejendomme.

Almene boligselskaber, der ikke har fået en skatterabat, får sat grundskylden ned ved omlægningen i 2024. Disse boligselskaber er efter omlægningen også omfattet af stigningsbegrænsningsreglen.

Forligskredsen vil i 2023 fastlægge den konkrete stigningsprocent i den moderniserede stigningsbegrænsningsregel for almene boliger, der sikrer, at det aftalte i boligskatteforliget ift. almene boliger indfris, jf. *Aftale om Kompensation til boligejerne og fortsat tryghed om boligbeskatningen* fra maj 2020.