



16-05-2017

Orientering af Økonomiudvalget om nyt boligbeskatningssystem

D. 2. maj blev der indgået en aftale om et nyt boligbeskatningssystem mellem regeringen, Socialdemokratiet, Dansk Folkeparti og Radikale Venstre. Rammerne for boligbeskatningerne ligger fast til og med 2020 med boligskattestoppet fra 2001, hvorefter det nye system vil træde i kraft. Nedenfor redegøres for elementerne i udspillet og konsekvenser for københavnernes og Københavns Kommune vurderes.

Sagsnr.

2017-0213124

Dokumentnr.

2017-0213124-1

Sagsbehandler

Lene Toftkær

Hovedtræk i det ny boligbeskatningssystem

Det ny boligbeskatningssystem indeholder følgende elementer

- Frem til og med 2020 gælder den nuværende stigningsbegrænsning på grundskyld på maksimalt syv procent og kommunalbestyrelsen vil kunne fastlægge en grundskyldspromille på mellem 16 og 34.
- Skattestoppet for ejendomsværdiskat gælder til og med 2020.
- Der kommer nye vurderinger til boligejerne i 2019. De vil herefter komme hvert andet år.
- I 2019 vil for meget betalt grundskyld i de foregående år automatisk blive tilbagebetalt.
- I 2020 vil der komme nye vurderinger for erhvervsejendomme. De vil herefter komme hvert andet år.
- Der indføres et forsigtighedsprincip, som indebærer, at det beløb der betales skat af, sættes 20 pct. lavere end ejendoms- og grundvurderingen.
- Der fastlægges ved lov i 2019 en ny erhvervsdækningsafgiftssats pr. kommune med virkning fra 2020. De lovfastede erhvervsdækningsafgiftssatser udgør et loft fra 2020 til 2025 således at kommunalbestyrelsen vil kunne sætte satsen ned, men ikke op. Forligspartierne drøfter i 2024 fastsættelsen af erhvervsdækningsafgiften efter 2025.
- Satsene for erhvervsdækningsafgift fastsættes således, at det samlede provenu for kommunerne under ét svarer til provenuet i 2017. Fordelingen pr. kommune sker på baggrund af den enkelte kommunens andel af det forventede samlede erhvervsdækningsafgiftsprovenu i 2020, hvis de nye vurderinger havde fået lov til at slå fuldt igennem.
- I foråret 2020 vil der ved lov blive fastsat nye kommunale grundskyldspromiller med virkning i 2021-2025. Loftet over grundskyldspromillen sænkes fra 34 til 30 i 2021 og den nedre grænse afskaffes.
- Grundskyldspromillerne vil blive fastlagt, så kommunerne får det samme provenu i 2021 som under gældende skatteregler på nye vurderinger.
- Grundskyldspromillen i KK forventes at blive sænket med 21,4 promillepoint til 12,6 promille, mens den på landsplan fastsættes til 15,6 promille. Indtægten fra grundskyld i KK påvirkes ikke af reduktionen i grundskyldspromillen, da

Center for Økonomi

Københavns Rådhus,
Rådhuspladsen 1
1599 København V

Mobil
4022 3425

E-mail
AM93@okf.kk.dk

EAN nummer
5798009800206

stigningen i grundværdierne opvejer dette. Indtægten fra udligning vil blive påvirket på sigt.

- Ejendomsværdiskatten omlægges med virkning fra 2021. Den almindelige ejendomsværdiskat fastlægges på landsplan til forventet 0,55 pct. af beskatningsgrundlaget således at provenuet ved anvendelse af de nye vurderinger og forsigtighedsprincippet svarer til provenuet under gældende skatteregler fratrukket en lempelse på 0,5 mia. kr.
- Den progressive ejendomsværdiskattesats fastsættes til 1,4 pct. af beskatningsgrundlaget over progressionsgrænsen, som forventes fastsat til 6 mio. kr. Progressionsgrænsen fastlægges, så der i 2021 betales progressiv ejendomsværdiskat for samme andel af de ejendomsværdiskattepligtige ejerboliger.
- Der indføres en skatterabat som sikrer, at ingen nuværende boligejer skal betale højere samlet ejendomsskat i 2021 ved overgangen til de nye vurderinger, end de ellers ville have gjort. Skatterabatten er alene et anlæggende mellem staten og skatteborgerne.
- Fra 2021 overgår opkrævning af alle kommunale ejendomsskatter til skattevæsenet. Grundskyld vil som udgangspunkt blive opkrævet via forskudssystemet.
- Der indføres en generel indefrysning for stigninger i boligskatten. De indefrosne beløb skal først betales, når man sælger boligen.
- I 2018-2020 indefrysnes alle nominelle stigninger i grundskylden for ejerboliger, som ejes af fysiske personer, i en midlertidig kommunal indefrysning og fra 2021 og frem videreføres det indefrosne beløb under den permanente indefrysning, der administreres af staten, såfremt dette ikke fravælges. Den permanente ordning vedrører de samlede boligskatter.

Konsekvenser for boligejere

Der indføres en permanent skatterabat, der sikrer, at ingen boligejere, der har købt deres bolig inden 2021 skal betale mere i ejendomsskat (grundskyld og ejendomsværdiskat) i 2021 end med de nuværende regler. Skatterabatten videreføres indtil boligen sælges, hvorefter rabatten bortfalder. Fremadrettet vil ejendomsskatten dog stige i takt med ejendoms- og grundvurderingerne. Nominelle stigninger i ejendomsskatten kan dog indefrysnes frem til salg af boligen. Ved køb af bolig efter 1. januar 2021 gives ingen skatterabat.

Skatterabat til alle ejendomme, som ikke er ejerboliger

Der gives en skatterabat til alle ejendomme, der er ikke omfattet af skatterabatten til ejerboliger. For disse ejendomme gælder, at grundskyld omfattes af en skatterabat, der sikrer, at der i 2021 ikke betales mere i grundskyld end efter gældende skatteregler. Eventuel dækningsafgift omfattes ikke af en skatterabat. Skatterabatten for

disse ejendomme udfases typisk over 20 år og bortfalder ikke ved salg.

Grundskyldsbetalingen for erhvervsjendomme er underlagt en stigningsbegrænsningsregel. Stigningsbegrænsningsreglen sikrer, at grundskylden højst kan stige med 5 pct. år for år. Der er dog usikkerhed om, hvorledes den kun omfatter udlejningsejendomme eller alle ejendomme, som ikke er ejerboliger. Andelsboliger og almene boliger er undtaget for stigningsbegrænsningen. Stigningsbegrænsningen forventes at få betydning i KK, hvor de kommende grundvurderinger forventes at være betydeligt højere end de nuværende.

Konsekvens for lejere

Af aftalen fremgår, at der for langt de fleste udlejningsejendomme er adgang til at overvælte grundskyldsstigninger i huslejen, hvorved skatterabatten forventes kr. for kr. at komme lejerne til gode, så længe skatterabatten løber. Da boligstøttereglerne er uændrede vil boligstøtteberettigede lejere, hvor huslejen stiger som følge af højere grundskyld, typisk få forhøjet boligstøtten. Boligstøtten kan derfor i nogen grad over tid afbøde effekten af udfasningen af skatterabatten samt højere vurderinger.

I 2020 gøres status for lejernes forhold ved omlægning til det nye boligbeskatningssystem.

Konsekvenser for andelsboliger

Forligspartierne skal undersøge, hvorvidt der kan indføres en indefrysningssystem for andelsboliger, så der vil gælde samme regler for indefrysning for boligejere som for andelsboliger fra 2021. Hvis det ikke kan lade sig gøre at omfatte andelsboliger af en indefrysningssystem, vil den moderniserede stigningsbegrænsningsregel ligeledes gælde for andelsboliger. Konsekvenserne for andelsboliger er dermed ikke endeligt fastlagt.

Konsekvenser for almene boliger

Da der på nuværende tidspunkt er en vis usikkerhed om, hvor store konsekvenserne af de nye ejendomsvurderinger bliver for de almene boliger, vil forligspartierne drøfte dette spørgsmål i 2020. Formålet er at sikre en rimelig huslejeudvikling.

Konsekvenser for kommuner

I faktaarkene til aftalen står ”Boligaftalen vil som udgangspunkt ikke påvirke kommunernes økonomi sammenlignet med de forhold, der gælder i dag. Staten vil således kompensere kommunerne for de aftaleelementer, der indebærer et mindreprovenu for kommunerne under ét.”

- En overgrænse for de enkelte kommuners grundskyldspromille i perioden 2021-2025 samt en overgrænse for erhvervsdækningsafgiften i perioden 2020-25 vedtages ved lov.
- Det fremgår af aftalen, at den kommunale likviditet ikke påvirkes af indefrysningsordningen for stigninger i grundskylden. Fra 2021, når ordningen er statslig, er kommunernes indtægter fra grundskyld uafhængig af, hvorvidt boligejerne til- eller fravælger indefrysning. Hvorledes kommunerne ”kompenseres” for indefrysningen i 2018-2020 fremgår ikke.
- De indefrosne nominelle stigninger i grundskylden i den midlertidige kommunale indefrysningsordning i 2018-2020 forventes ikke, da den midlertidige kommunale indefrysning ikke kan fravælges. I forbindelse med indefrysningen stilles der ikke krav om pant i ejendomme eller friværdi i ejendomme i forbindelse med den midlertidige kommunale indefrysningsordning. Endvidere fremgår det ikke, om kommunerne på anden måde har sikkerhed for de indefrosne beløb. Det er derfor uklart, om kommunerne kan tabe penge på indefrysningsordningen. I den nuværende ordning for indefrysning af pensionisters betaling af grundskyld gives lånet mod sikkerhed i ejendommen og der betales renter, mens kommunerne likviditetsmæssigt holdes skadesløse via en øget låneramme.
- Fremadrettet kendes ejendomsvurderingerne ikke for det kommende år, når de kommunale budgetter lægges, hvilket giver en øget budgetusikkerhed. Således kendes vurderingerne til grund for opkrævningen af ejendomsskatter fra ejerboliger i 2019 og 2020 per september 2018 først i løbet af 2019. Vurderingerne for øvrige ejendomme herunder erhverv per september 2019, som er grundlaget for opkrævningen af ejendomsskat i 2020 og 2021, offentliggøres først i løbet af 2020.
- For 2019 og 2020 etableres en overgangsordning, hvor staten på baggrund af de senest kendte vurderinger garanterer hver enkelt kommunernes indtægt fra grundskyld. Det er uklart hvorvidt garantien betyder, at kommunerne ikke har udgifter til tilbagebetalinger af for meget betalt ejendomsskat i forbindelse med vurderingsændringer i 2019 og 2020. Det fremgår endvidere ikke, hvordan afregningen vil foregå.
- Fra 2021, når skattevæsenet står for opkrævningen, etableres en afregningsordning efter samme model som ved selvbudgettering af indkomstskatter. Herved får kommunerne i budgetåret udbetalt et beløb svarende til det provenu for grundskyld og dækningsafgift, som kommunen har budgetteret med. Når de endelige grundskyldsindtægter kendes, foretages en efterregulering af kommunens provenu.

- Det fremgår ikke om skattevæsenets overtagelse af opgaven med opkrævning af ejendomsskat fra 2021 medfører, at staten står af inddrivelsen af ikke rettidig betalt ejendomsskat samt afholder udgifter i forbindelse med vurderingsændringer på baggrund af klagesager.
- Kommunerne skal fortsat selv opkræve ejendomsbidrag, dvs. fx renovations- og rottebekæmpelsesgebyr. Det indebærer umiddelbart, at der fortsat vil være en kommunal inddrivelsesopgave.

Byrdefordelmæssige konsekvenser efter 2025

- De nye og i KK højere grundværdier vil på sigt have fordelingsmæssige konsekvenser, da de indgår i udligningssystemet. Frem til og med 2025 vil de fordelingsmæssige konsekvenser blive fuldt neutraliseret, Derefter vil der ske en gradvis indfasning af det nye vurderingsgrundlag i udligningssystemet. KK forventes at have betydelige byrdefordelmæssige tab herved.
- De byrdefordelmæssige tab ved indarbejdelsen af de højere grundværdier opstår, fordi grundskylden opkræves på baggrund af grundværdierne i KK samt den af BR fastsatte grundskyldspromille. Grundværdierne indgår i udligningssystemet med den landsgennemsnitlige grundskyldspromille og anvendes til beregning af den potentielle kommunale skatteindtægt i udligningssystemet. Jo højere grundværdier jo større er kommunens mulighed for at finansiere udgifterne ved opkrævning af skatter, hvilket medfører en lavere indtægt fra udligning. Da grundskyldspromillen i KK forventes at blive lavere end på landsplan og i hovedstadsområdet, kan den stigende indtægt fra grundskyld ved stigende grundværdier fremover sandsynligvis ikke opveje tabet ved lavere indtægt fra tilskud og udligning.
- Det nye ejendomsvurderingssystem indgår i Finansieringsudvalgets arbejde med tilpasning af udligningssystemet fra 2019.

Offentlig Dækningsafgift

- Den offentlige dækningsafgift, som på landsplan udgør 943 mio. kr., nævnes ikke i aftalen eller faktaarkene. KK har i 2017 en indtægt på 321 mio. kr. herfra, som hovedsageligt vedrører statslige ejendomme, mens Aarhus har en indtægt på 141 mio. kr. Derudover har Frederiksberg, Lyngby-Taarbæk, Herlev, Roskilde, Odense, Herning og Aalborg indtægter på mellem 20 og 40 mio. kr.