



NY EJENDOMSSKATTELOV PÅ VEJ

10 MAJ 2023

Introduktion

Den nye ejendomsskattelov har været undervejs et par år. Det samme gælder de nye ejendomsvurderingsregler. De forventede nye ejendomsskatte- og ejendomsvurderingsregler er udskudt i flere omgange bl.a. som følge af udfordringer med udviklingen af det nye ejendomsvurderingssystem. Nu ser det dog ud til, at de nye regler snart er på trapperne.

Der blev den 26. april 2023 fremsat forslag til en ny ejendomsskattelov, der skal erstatte den nuværende ejendomsværdiskattelov og lov om kommunal ejendomsskat. Forslaget blev underkastet 1. behandling i Folketinget den 4. maj 2023 sammen med det samtidigt fremsatte forslag til lov om ændring af kildeskatteloven, lov om kommunal indkomstskat, ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love.

Lovforslagene blev efterfølgende sendt til behandling i Skatteudvalget, der har foretaget en teknisk gennemgang af forslagene, og hvor der nu pågår en spørge- og svarproces. Lovforslagene er sat til 2. behandling i Folketinget den 25. maj 2023.

Forslaget til den nye ejendomsskattelov implementerer dels **boligskatteforliget** fra 2017 ("Tryghed om boligbeskatningen") indgået mellem den daværende regering (Venstre, Liberal Alliance og Det Konservative Folkeparti) og Socialdemokratiet, Dansk Folkeparti og Radikale Venstre, dels **kompensationsaftalen** af 2020 ("Kompensation til boligejerne og fortsat tryghed om boligbeskatningen") indgået mellem samme partier.

Forslaget til den nye ejendomsskattelov medfører ændringer på følgende seks hovedpunkter:

- 1) Lavere satser for ejendomsværdiskat og grundskyld
- 2) Loft over satser for grundskyld og dækningsafgift til og med 2028
- 3) En rabatordning, hvorefter boligejere, der har overtaget deres bolig inden 2024, tildeles en skatterabat, hvis boligejeren skal betale mere i boligskat ved overgangen til de nye regler, end hvis de gældende regler blev videreført til og med 2024
- 4) En permanent indefrysingsordning, hvorefter boligejere kan vælge, at samlede stigninger i ejendomsværdiskat og grundskyld bliver indefrosset som et lån
- 5) En moderniseret stigningsbegrænsningsordning, hvorefter større stigninger i grundskyld af erhvervsjendomme m.v. indføres over tid
- 6) Statens overtagelse af opkrævning af grundskyld og dækningsafgift fra kommunerne

Det følger af forslaget, at loven forventes at træde i kraft den 1. juli 2023 og have virkning fra og med den 1. januar 2024.

Samspillet med de nye Ejendomsvurderinger

Beskatningsgrundlaget i det fremsatte forslag til en ny ejendomsskattelov tager udgangspunkt i de nye ejendomsvurderinger efter det nye ejendomsvurderingssystem. De nye offentlige ejendomsvurderinger er i skrivende stund ved at blive udsendt til landets ejerboligejere. Skatteministeriet har endnu ikke oplyst, præcist hvornår de nye vurderinger for erhvervsjendomme sendes ud, men Vurderingsstyrelsen oplyser, at det forventes at ske i forlængelse af de nye vurderinger til boligejerne.

Ved skatteomlægningen anvendes der foreløbige vurderinger som midlertidigt beskatningsgrundlag, da det ikke inden 2024 er muligt at udsende nye 2022-vurderinger, der ligger til grund for ejendomsskatterne. For ejendomsjerne betyder dette, at der potentielt kan ske efterregulering af deres ejendomsskatter, når de modtager den endelige 2022-vurdering.

Nye satser for Ejendomsværdiskat, Grundskyld og Dækningsafgift

Overgangen til det nye ejendomsvurderingssystem vil forventeligt medføre en markant stigning i niveauet for størstedelen af de offentlige ejendomsvurderinger. Dette må navnlig ses i lyset af, at de gældende offentlige ejendomsvurderinger i vid udstrækning er baseret på priser fra 2011/2012, der ikke længere afspejler den aktuelle værdi af ejendommene.

Uagtet at niveauet for de offentlige ejendomsvurderinger må forventes at stige markant ved overgangen til det nye ejendomsvurderingssystem, vil dette ikke nødvendigvis medføre højere ejendomsskatter. Dette skyldes bl.a., at forslaget til den nye ejendomsskattelov lægger op til et nedslag i satserne for ejendomsværdiskat og grundskyld, ligesom der gives et forsigtighedsnedslag på 20 % i vurderingen ved beregning af ejendomsskatterne.

Forslaget lægger således op til, at satserne for ejendomsværdiskat nedsættes fra henholdsvis 0,92 % og 3 % til henholdsvis 0,5 % og 1,4 %. Herudover hæves progressionsgrænsen fra de nuværende 3.040.000 kr. til 9.400.000 kr. (opgjort efter et forsigtighedsnedslag på 20 procent på vurderingen). Der er således tale om cirka en halvering af satserne.

Nærmere om den nye Skatterabatordning for Ejerboligejere

Lovforslaget medfører en skatterabat for boligejere, der har overtaget deres bolig inden 2024, og som samlet skal betale mere i ejendomsværdiskat og grundskyld ved overgangen til de nye regler, end hvis de gældende regler blev videreført. Dette er for at undgå, at den nævnte gruppe boligejere ikke skal betale højere samlede ejendomsskatter i 2024. Følgende betingelser skal dog være opfyldt, førend der kan opnås skatterabat:

- 1) Boligen er en ejerbolig og er personejet,
- 2) Ejeren har overtaget boligen senest den 31. december 2023, og
- 3) Ejeren har pligt til at betale ejendomsværdiskat og grundskyld af boligen for indkomståret 2024.

Samtlige betingelser skal opfyldes, for at skatterabatten kan opnås. Skatterabatten fortsætter indtil boligen sælges.

Særlige Krav for Ny- og ombyggede Boliger

Som nævnt gælder det ifølge forslaget, at ejeren alene kan opnå skatterabatten, hvis ejeren har pligt til at betale ejendomsværdiskat af ejerboligen for indkomståret 2024.

For så vidt angår ny- og ombyggede boliger betyder dette, at byggeriet skal være færdigmeldt til kommunen senest den 1. januar 2024.

Ejere af nybyggede ejerboliger, der færdigmeldes senere end 1. januar 2024, vil således ikke kunne opnå skatterabatten. Ejere af ombyggede ejerboliger, der færdigmeldes senere end 1. januar 2024 vil kunne opnå skatterabat for ejendomsværdiskat, som boligen fremstod før ombygningen.

Ejeren vil dog opnå skatterabat for grundskylden, såfremt grunden er overtaget inden 1. januar 2024, uagtet evt. byggeri pågår.

Det bemærkes således, at skatterabatten i det fremsatte forslag til ny ejendomsskattelov ikke gælder for nye boligkøbere i 2024 og frem, idet nye boligkøbere vil kunne planlægge deres boligøkonomi i henhold til de nye ejendomsskatteregler, hvilket ikke er tilfældet for nuværende boligejere

Permanent Indefrysningsordning til Boligejere

Privatpersoner, som ejer en ejerbolig, tilbydes en frivillig permanent indefrysningsordning, hvorefter fremtidige stigninger i ejendomsværdiskat og grundskyld fra 2025 kan blive indefrosset i ejendommen. Selve ordningen om indefrysning betegnes som et lån til boligejerne til betaling af stigninger i ejendomsværdiskatten og grundskylden.

I relation til sikkerhed for lånet lægges der i forslaget op til, at lånet hæfter på ejendommen i dens helhed med prioritet på sidstepladsen og med gyldighed mod enhver uden tinglysning. Lånet forrentes og forfalder senest til betaling, når ejeren sælger sin ejerbolig. I en salgssituation er det derfor vigtigt, at køber sikrer sig, at sælger indfrier lånet.

Sammenfatning

Den nye ejendomsskattelov erstatter den nuværende ejendomsværdiskattelov og lov om kommunal ejendomsskat. Med de nye ejendomsskatteregler indføres bl.a. lavere satser for ejendomsværdiskat og grundskyld samt nye satser for dækningsafgift. Endvidere indføres en skatterabatordning i ejendomsværdiskat og grundskyld for ejerboligejere, der overtager deres bolig inden 31. december 2023. Skatterabatten har til formål at søge at sikre, at boligejere, der har overtaget en ejerbolig inden 2024, ikke skal betale højere samlede boligskatter ved overgangen til de nye ejendomsvurderinger i 2024.

Ejeren skal være pligtig til at betale ejendomsværdiskat og grundskyld af ejerboligen for indkomståret 2024 for at kunne tildeles skatterabat. For ny- og ombyggede ejendomme skal man derfor være opmærksom på, at færdigmelding skal ske senest 1. januar 2024 for at opnå skatterabat i ejendomsværdiskat henhold til de nye ejendomsskatteregler.

Hvis du har spørgsmål eller behøver yderligere information vedrørende noget af det ovenstående, så tøv ikke med at kontakte os.



Frantz Sigersted-Rasmussen
Partner

Frantz.sigersted-rasmussen@moalemweitemeyer.com



Natascha Ilovaisky Dambæk
Advokat

Natascha.dambaek@moalemweitemeyer.com



Jep Becher Jensen
Advokat

Jep.jensen@moalemweitemeyer.com

Denne tekst udgør i sig selv ikke juridisk rådgivning, og Moalem Weitemeyer påtager sig ikke ansvaret for nøjagtigheden af oplysningerne. Med den ovenstående tekst har Moalem Weitemeyer ikke påtaget sig noget ansvar som følge af nogen læsers brug af ovenstående som grundlag for beslutninger eller overvejelser.

This news piece has been produced in the Danish language only. Are you a client or a prospective client, and should you require a Danish version, please email us at news@moalemweitemeyer.com with a link to the article that you would like to request to receive in English, and we will attend to your request without undue delay.