

Forlig mellem regeringen (Venstre,
Liberal Alliance og Det Konservative
Folkeparti), Socialdemokratiet, Dansk
Folkeparti og Radikale Venstre om

Tryghed om boligbeskatningen

2. maj 2017

1. Et nyt boligbeskatningssystem

Det er en stor beslutning at købe en bolig, og for mange danskere er det den største økonomiske beslutning gennem livet. Derfor er det afgørende, at der sikres tryghed om boligskatten for den enkelte.

For at skabe tryghed om boligskatten er det afgørende, at ejendomsvurderingerne er så præcise og gennemskuelige som muligt. Et bredt politisk flertal indgik derfor i efteråret 2016 et politisk forlig om et nyt og moderne ejendomsvurderingssystem, som skal sikre danskerne bedre og mere retvisende ejendomsvurderinger.

Det nye ejendomsvurderingssystem skal første gang anvendes ved vurdering af ejerboliger i 2018 og ved vurdering af øvrige ejendomme, herunder boligudlejningsejendomme, i 2019.

Med de nye vurderinger rettes op på de problemer, der var ved det tidligere system. For nogle vil den nye vurdering være lavere end den gamle, men for rigtig mange boligejere vil den nye vurdering være højere, blandt andet fordi boligpriserne er steget siden 2011.

Regeringen (Venstre, Liberal Alliance og Det Konservative Folkeparti), Socialdemokratiet, Dansk Folkeparti og Radikale Venstre er derfor enige om at indføre et nyt boligbeskatningssystem, der skal sikre, at de samlede boligskatter ikke stiger ved overgangen til og på grund af det nye ejendomsvurderingssystem. Det nye boligbeskatningssystem indføres med virkning fra 2021, når forliget om det nuværende boligskattestop udløber.

Forligspartierne er samtidig enige om at sikre boligejernes tryghed på længere sigt ved at forbedre det nuværende boligskattestop fra 2001. Det skal sikre, at boligejernes økonomi kan følge med. Med det nye boligbeskatningssystem vil boligskatterne fra 2021 være låst fast som andel af boligens værdi.

Der indføres en generel indefrysningsordning for stigninger i boligskatten. De indefrosne beløb skal først betales, når man sælger boligen og typisk realiserer en gevinst.

For perioden frem til 2021 vil årlige stigninger i grundskylden automatisk blive indefrosset, og det vil ske uden forrentning. Fra 2021 vil stigninger i boligskatterne (ejendomsværdiskat og grundskyld under ét) automatisk blive indefrosset til en rente, der svarer til renten ved den eksisterende indefrysningsordning for pensionister (der pt. udgør 1,24 pct. i 2017).

I 2018-2020 indefryses stigninger i grundskylden i en midlertidig kommunal indefrysningsordning. Fra 2021 indefryses stigninger i de samlede boligskatter i en permanent statslig ordning. De indefrosne beløb vil fremgå af årsopgørelsen, og indefrysningen kan fravælges.

Forligspartierne er endvidere enige om, at den usikkerhed, der altid vil være ved en vurdering, skal komme boligejerne til gode ved, at beskatningsgrundlaget fastsættes lavere end selve vurderingen. Der indføres derfor et forsigtighedsprincip, som indebærer, at det beløb, boligejerne og øvrige ejendomssejere skal betale skat af, sættes 20 pct. lavere end ejendoms- og grundvurderingen.

Med forliget reduceres ejendomsværdiskattesatserne og den gennemsnitlige grundskyldspromille markant i 2021, så de nye og mere retvisende vurderinger ikke øger indtægterne fra ejendomsskatterne. Satserne for ejendomsværdiskatten og grundskylden fastsættes endeligt i 2020, når de ejendomsvurderinger, der danner grundlag for beskattningen i 2021, er kendte. Jo mere ejendoms- og grundværdierne stiger frem mod 2020, desto lavere satser og omvendt. Derved bliver der størst mulig sikkerhed om skattebetalingen målt i kroner og øre.

Den almindelige ejendomsværdiskattesats fastsættes til forventet ca. 0,55 pct. af beskatningsgrundlaget over hele landet. Den progressive ejendomsværdiskattesats fastsættes til 1,4 pct. Progressionsgrænsen (beskatningsgrundlaget) fastsættes endeligt i 2020 til forventet ca. 6 mio. kr. (2017-niveau), så der for den samme andel af ejerboligerne betales progressiv ejendomsværdiskat ved overgangen fra 2020 til 2021.

Fastsættelse af den almindelige ejendomsværdiskattesats til ca. 0,55 pct. af beskatningsgrundlaget er udtryk for en særligt lempelse af ejendomsværdibeskatningen fra 2021 på skønnet ca. 0,5 mia. kr. i umiddelbar varig virkning.

Den gennemsnitlige grundskyldspromille forventes at falde fra 26 promille til knap 16 promille. Samtidig reduceres loftet over grundskyldspromillen fra 34 til 30 promille, mens undergrænsen på 16 promille afskaffes. Promillerne vil blive fastsat kommunespecifikt, så de højere vurderinger ikke øger grundskyldsprovenuet i kommunen.

Forligspartierne er desuden enige om at indføre en særlig skatterabat, der sikrer, at ingen nuværende boligejer skal betale højere samlet ejendomsskat i 2021 ved overgangen til de nye vurderinger, end de ellers ville have gjort. Omvendt vil de boligejere, som oplever et fald i de samlede ejendomsskatter ved overgangen til de nye skatteregler, få den fulde besparelse fra 2021.

For erhvervsjendomme, herunder udlejningsejendomme og andelsboliger, indføres en tilsvarende skatterabat, der omfatter grundskylden, og endvidere indføres en moderniseret stigningsbegrænsningsregel, der indebærer, at skatterabatten typisk udfases over ca. 20 år. Denne stigningsbegrænsningsregel vil give lejerne tryk om deres boligskat efter 2021.

For almene boliger er der en vis usikkerhed om, hvor store konsekvenserne af de nye ejendomsvurderinger bliver. Derfor drøftes dette spørgsmål primo 2020, når konsekvenserne kan fastlægges med større sikkerhed med det formål at sikre en rimelig huslejeudvikling i den almene boligsektor.

Fra 2021 bliver opkrævningen af boligejernes ejendomsskat forenklet, idet opkrævningen af grundskyld – ligesom opkrævningen af ejendomsværdiskat – herefter vil ske over årsopgørelsen. Dermed vil boligejerne have det samlede overblik over deres ejendomsskattebetaling på årsopgørelsen, ligesom evt. indefrosne ejendomsskatter også vil fremgå af årsopgørelsen.

I efteråret 2017 fremsættes lovforslag, der udmønter den midlertidige indefrysningensordning, der gælder i 2018-2020. Lovforslaget skal vedtages hurtigst muligt herefter, så ordningen kan

virke fra 2. halvår 2018 (typisk 2. grundskyldsrate). Forligspartierne forpligter sig til at stemme for lovforslaget.

I folketingsåret 2017-2018 fremsættes lovforslag om et nyt boligbeskatningssystem, der skal vedtages inden sommerferien 2018, så udviklingen af it-systemer, der understøtter bl.a. den permanente indefrysningsordning, kan igangsættes. De endelige lovforslag, der udmønter denne del af forliget, drøftes med forligspartierne inden fremsættelse. Forligspartierne forpligter sig til at stemme for lovforslagene.

De administrative merudgifter, herunder til udvikling og drift af den nødvendige it-understøttelse, finansieres inden for rammerne af forliget. Forligspartierne forpligter sig til at stemme for udmøntningen, herunder via aktstykker samt ændringsforslag til FFL18, af de administrative merudgifter, der – når de er konsoliderede – afsættes som en reserve på finansloven for 2018.

I foråret 2019 hhv. foråret 2020 fremsættes lovforslag, der fastlægger dels de konkrete erhvervsdækningsafgiftssatser, der vil gælde fremover, dels de konkrete ejendomsværdiskattesatser, den konkrete progressionsgrænse for 2021 og frem samt de konkrete grundskyldspromiller i de enkelte kommuner for 2021-2025. Forligspartierne forpligter sig til at stemme for lovforslagene.

2. Forsigtighedsprincip, fastsættelse af nye satser og loft over satser

Forsigtighedsprincippet

- Der indføres et forsigtighedsprincip, hvor beskatningsgrundlaget for ejendomsværdiskat og grundskyld fastsættes som hhv. ejendoms- og grundvurderingen fratrukket 20 pct. Beskatningsgrundlaget for erhvervsdækningsafgiften fastsættes som forskellen mellem ejendomsvurderingen og grundvurderingen for erhvervsjendomme fratrukket 20 pct. Forsigtighedsprincippet træder i kraft i takt med, at de nye vurderinger afløser de eksisterende vurderinger som beskatningsgrundlag.

Fastsættelse af ejendomsværdiskattesats

- Skattestoppet for ejendomsværdiskatten gælder til og med 2020.
- Ejendomsværdiskatten omlægges med virkning fra 2021. Den almindelige ejendomsværdiskattesats fastsættes på landsplan til forventet ca. 0,55 pct. af beskatningsgrundlaget. Den almindelige ejendomsværdiskattesats beregnes i to trin. Først fastsættes satsen, så det samlede provenu fra ejendomsværdiskatten i 2021 ved anvendelse af nye vurderinger og forsigtighedsprincippet svarer til provenuet under gældende skatteregler, herunder ejendomsværdiskattestoppet, på nye vurderinger. Det forventes på det foreliggende grundlag at indebære en almindelig ejendomsværdiskattesats på knap 0,6 pct. Herfra trækkes diskretionært ca. 0,02 pct.-point svarende til en særskilt lempelse på skønnet ca. 0,5 mia. kr. i umiddelbar virkning. Satsen fastsættes i procent med to decimaler.
- Den progressive ejendomsværdiskattesats fastsættes til 1,4 pct. af beskatningsgrundlaget over progressionsgrænsen.
- Progressionsgrænsen (beskatningsgrundlaget) fastsættes til forventet ca. 6 mio. kr. (2017-niveau), så der i 2021 betales progressiv ejendomsværdiskat for samme andel af de ejendomsværdiskattepligtige ejerboliger. Progressionsgrænsen reguleres efter 2021 med udviklingen i vurderingerne af ejerboligerne opgjort som et simpelt gennemsnit.
- Der lovgives endeligt om fastsættelse af den almindelige ejendomsværdiskattesats samt progressionsgrænsen i foråret 2020. Fastsættelsen sker med udgangspunkt i en prognose.

se for 2020-ejendomsvurderingen for ejerboliger. Den nye sats for ejendomsværdiskatten gælder fra og med indkomståret 2021.

Fastsættelse af særlige ejendomsværdiskattesatser for boliger købt før 2. juli 1998 samt for pensionister

- De eksisterende regler videreføres. Dog justeres nedslagene proportionalt med nedjusteringen af den almindelige ejendomsværdiskattesats. Som nævnt ovenfor forventes den almindelige ejendomsværdiskattesats sat til ca. 0,55 pct., dvs. en nedsættelse på ca. 45 pct. Det indebærer fx, at nedslaget under de gældende regler for pensionister på 0,4 pct.-point (dog højst 6.000 kr. (2017-niveau)), forventes nedsat til 0,22 pct.-point. Ligeledes forventes det nedslag, der under gældende regler generelt gives vedr. boliger købt før den 2. juli 1998 på 0,2 pct.-point, nedsat til 0,11 pct.-point. Beløbsgrænserne for nedslagene fastholdes nominelt som ved gældende regler. Satsen fastsættes i procent med to decimaler. Der lovgives ligeledes endeligt om fastsættelse af de særlige ejendomsværdiskattesatser i foråret 2020.

Fastsættelse af grundskylden

- Grundskylden omlægges med virkning fra 2021. De kommunale, ordinære grundskyldspromiller (dvs. ekskl. grundskyld på produktionsjord) fastsættes ved lov, således at provenuet fra grundskylden i den enkelte kommune i 2021 ved anvendelse af nye vurderinger med forsigtighedsprincippet svarer til provenuet under gældende regler på nye vurderinger. Ingen grundskyldspromille kan sættes op i forbindelse med omlægningen. Satsen fastsættes i promille med to decimaler. Stigningsbegrænsningsreglen for grundskyld ophæves med virkning fra 2021.
- Den nuværende undergrænse for grundskylden på 16 promille ophæves.

Fastsættelse af loft over satser

- Grundskyldspromillen kan højst fastsættes til 30 promille. Kommuner, hvor loftet over grundskyldspromillen umiddelbart reducerer grundskyldsprovenuet, kompenseres i 2021 fuldt ud for mindreprovenuet af staten. Kompensationen videreføres til og med budgetåret 2025 og reguleres med reguleringsprocenten efter personskattelovens § 20.
- De for hver kommune lovfastsatte promiller udgør et loft i 2021-2025. Kommunalbestyrelsen vil således kunne sætte grundskyldspromillen ned, men ikke op, i perioden.

- Der lovgives endeligt om grundskyldspromillerne i foråret 2020. Fastsættelsen af promillerne sker med udgangspunkt i 2019-grundvurderingen for erhvervsejendomme samt en prognose for 2020-grundvurderingen for ejerboliger, begge dele på kommuneniveau.

Fastsættelse af dækningsafgiftssats for visse erhvervsejendomme

- Der fastsættes ved lov en ny erhvervsdækningsafgiftssats pr. kommune, der i 2019 opkræver erhvervsdækningsafgift. Det betyder, at i kommuner, hvor erhvervsdækningsafgiftssatsen er nul i 2019, bliver satsen også nul i 2020. De nye satser har virkning fra skatteåret 2020. De lovfastede erhvervsdækningsafgiftssatser udgør et loft fra 2020 til 2025. Kommunalbestyrelsen vil således kunne sætte satsen ned, men ikke op, i 2020-2025. De nye satser for erhvervsdækningsafgift har virkning fra 2020, da det er første år, hvor de nye vurderinger udgør beskatningsgrundlag for dækningsafgiften, og da grundlaget for dækningsafgiften ikke er omfattet af en stigningsbegrænsningsregel.
- Satserne fastsættes, så det samlede provenu fra erhvervsdækningsafgiften i 2020 svarer til provenuet i 2014 (2017-niveau) justeret for ændringer i erhvervsdækningsafgiftssatserne fra og med skatteår 2017. Dermed bliver betalerne af erhvervsdækningsafgift under ét forsikrede mod virkningen af de nye beskatningsgrundlag for erhvervsdækningsafgift. Fordelingen pr. kommune sker på baggrund af den enkelte kommunes andel af det forventede samlede erhvervsdækningsafgiftsprovenu i 2020, hvis de nye beskatningsgrundlag havde fået lov til at slå fuldt igennem i 2020. Efter behov tilpasses maksimalsatsen for erhvervsdækningsafgiften.
- Der lovgives endeligt om dækningsafgiftssatserne i foråret 2019. Fastsættelsen af satserne sker med udgangspunkt i en prognose for 2019-vurderingen for erhvervsejendomme. Forligspartierne drøfter i 2024 fastsættelsen af erhvervsdækningsafgiften efter 2025.

3. Skatterabat til eksisterende boligejere og erhvervsejendomme

Skatterabat til eksisterende boligejere

- Der indføres en permanent skatterabat, der sikrer, at ingen boligejere, der har købt deres bolig inden 2021, skal betale højere samlede ejendomsskatter (med nye skattesatser på nye vurderinger med forsigtighedsprincippet) i 2021, end hvis der var ejendomsværdiskattestop og stigningsbegrænsningsregel for grundskylden til og med 2021.
- Skatterabatten videreføres nominelt, indtil boligen sælges (ejerskifte), hvorefter rabatten bortfalder. Ved delvist salg genberegnes rabatten. Skatterabatten falder ikke, selvom den samlede boligskat måtte falde efter 2021. Undtaget er situationer, hvor den samlede boligskat inkl. skatterabat ellers vil blive negativ.
- Hvis ejendommen overdrages til ægtefællen ved ejerens død eller i levende live, videreføres skatterabatten.
- Der vil generelt skulle tages højde for situationer, hvor det oprindelige grundlag for opgørelse af rabatten ændrer sig. Hvis pligten til at betale ejendomsværdiskat bortfalder, herunder ved udleje, vil skatterabatten således blive genberegnet/sat i bero.
- Skatterabatten omfatter ejerboliger, der er ejet af fysiske personer.

Skatterabat til eksisterende erhvervsejendomme, herunder lejeboliger

- Det nye boligbeskatningssystem indebærer en betydelig lempelse af boligskatten for lejeboliger under ét i 2021. I 2021 skønnes boligskatterne at blive sænket for ca. 60 pct. af lejeboligerne, ligesom for ejerboligerne. De øvrige ca. 40 pct. vil blive omfattet af en skatterabat, der sikrer, at der ikke skal betales mere i boligskat i 2021 end under gældende regler.
- Endvidere betyder boligforliget, at lejerne også på længere sigt er stillet økonomisk bedre end ved videreførelse af gældende skatteregler. Således medfører boligforliget (den markante reduktion af grundskyldspromillerne), at de ventende, betydelige stigninger i grundskylden aflyses. Det kommer både lejere og boligejere til gavn.

- Erhvervsejendommens grundskyld omfattes af en skatterabat, der sikrer, at der i 2021 ikke skal betales mere i grundskyld (med nye grundskyldspromiller på nye vurderinger med forsigtighedsprincippet) end efter gældende skatteregler (på stigningsbegrænsede, nye vurderinger med forsigtighedsprincippet). Dækningsafgiften omfattes ikke af en skatterabat.
- Skatterabatten omfatter alle ejendomme, der ikke er omfattet af skatterabatten til ejerboliger.
- Skatterabatten for erhvervsejendomme udfases over tid, da erhvervsejendomme meget sjældent handles uden for portefølje. Derfor bortfalder skatterabatten for erhvervsejendomme ikke ved evt. salg.
- Konkret udfases skatterabatten for erhvervsejendomme i form af en moderniseret stigningsbegrænsningsregel. Den moderniserede stigningsbegrænsningsregel indebærer, at grundskylden for erhvervsejendomme højst kan stige fra det ene år til det næste med 5 pct. af den fuldt indfasede grundskyldsbetaling. Den fuldt indfasede grundskyldsbetaling opgøres ved grundskyldspromillen ganget med den aktuelle grundvurdering fratrukket 20 pct. (forsigtighedsnedslaget). Grundskylden stiger i denne takt, så længe den betalte grundskyld er under den fuldt indfasede grundskyld. Satsen på 5 pct. indebærer, at skatterabatten for erhvervsejendomme typisk er afviklet efter 20 år.
- Den moderniserede stigningsbegrænsning sikrer tryghed om lejernes boligskat, så de ikke oplever store, pludselige stigninger i grundskylden (der typisk overvæltes i huslejen) fra et år til det næste. Denne tryghed skabes for boligejere via indefrysningsordningen. Erhvervsejendomme kan ikke omfattes af en sådan indefrysningsordning, da erhvervsejendomme som nævnt meget sjældent handles uden for portefølje. Dermed vil den indefrosne skat som hovedregel ikke komme til betaling. Reglen indebærer, at der skabes en ny, implicit rabat for erhvervsejendomme (herunder lejeboliger), hvis grundskylden stiger hurtigt efter 2021.
- I 2020 gøres status for lejernes forhold ved omlægning til det nye boligbeskatningssystem.

Almene boliger

- Der er en vis usikkerhed om, hvor store konsekvenserne af de nye ejendomsvurderinger bliver for de almene boliger. Forligspartierne er enige om at drøfte dette spørgsmål primo 2020, når konsekvenserne kan fastlægges med større sikkerhed med det formål at sikre

en rimelig huslejeudvikling i den almene boligsektor, herunder med særlig fokus på almene boligafdelinger med store stigninger i beskatningen. Som følge heraf er der ikke fastlagt en stigningsbegrænsningsregel for de almene boliger.

- Det er i de foreløbige vurderinger antaget, at grundskyldsprovenuet fra almene boliger udgør ca. 2,5 mia. kr. i 2021 (2017-niveau), og at opkrævningen af grundskyld inklusiv en forventet skatterabat på 600 mio.kr. udgør 1,9 mia. kr. (2017-niveau). Grundskylden for de almene boligselskaber, der har fået en skatterabat, må i forlængelse heraf maksimalt stige med 600 mio. kr. (2017-niveau) frem til 2040 som direkte konsekvens af de nye ejendomsvurderinger. Der forventes en gennemsnitlig stigning i grundskylden for alle almene boliger, der svarer til ca. 55 kr. (2017-niveau) pr. måned frem mod 2040 i forhold til gældende regler.

Andelsboliger

- Andelsboliger minder på visse stræk om ejerboliger, og på andre områder ikke. For andelsboliger betales kun grundskyld. Det undersøges, hvorvidt der kan indføres en indefrysningsskema for andelsboliger, så der vil gælde samme regler for indefrysning for boligejere og andelsboliger fra 2021. Hvis det ikke kan lade sig gøre at omfatte andelsboliger af en indefrysningsskema, vil den moderniserede stigningsbegrænsningsregel ligeledes gælde for andelsboliger.
- I situationer, hvor der sker væsentlige ændringer vedr. grunden, fx hvor ændring af ejendommens (grund)areal, anvendelse eller planforhold ændrer værdien af grunden væsentligt, er den afledte ændring i grundskyldsbetalingen ikke omfattet af stigningsbegrænsningsreglen.

4. Indefrysningsordning for ejerboliger

Automatisk indefrysningsordning for grundskyld for ejerboliger i 2018-2020

- Indefrysningsordningen omfatter alene grundskyld. Ordningen forankres hos kommunerne. Ordningen vil kunne være i drift fra 2. halvår 2018 (typisk på 2. grundskyldsrate).
- Indefrysningsordningen omfatter alle ejerboliger, som ejes af fysiske personer. Der sker automatisk indefrysning af alle nominelle stigninger i grundskylden ud over en bagatelgrænse på 200 kr.
- Hvis grundskylden er faldet til under niveauet i 2017, sker der ikke indefrysning, førend grundskylden på ny overstiger niveauet i 2017. Undtaget fra indefrysning er endvidere situationer, hvor der sker væsentlige ændringer vedr. grunden, fx hvor ændring af ejendommens grundareal, anvendelse eller planforhold ændrer værdien af grunden. Det svarer til vilkårene for fastfrysningen af grundskyld ifm. FL16- og FL17-aftalerne.
- Fravalg kan som udgangspunkt først ske på "bagkant" i 2021. Der vendes tilbage med en konkret model. Det skal undersøges, om der kan gives adgang til at fravælge indefrysning i perioden, og om beløbet kan forfalde til betaling ved salg (ejerskifte) i perioden. Hvis ikke vil indefrosne grundskyld skulle håndteres mellem køber og sælger på refusionsopgørelsen, idet det i så fald vil være boligejeren i 2021, der hæfter for den indefrosne grundskyld. Indefrosne beløb kan videreføres, hvis ejendommen overdrages til en ægtefælle.
- Der vil ikke ske tinglysning af pant inden 2021 eller blive stillet krav om friværdi. Indefrysningen af grundskyld ydes som et lån til boligejeren.
- Frem til og med 2020 forrentes de indefrosne beløb ikke. Fra 2021 og frem videreføres det indefrosne beløb under den automatiske indefrysningsordning for ejendomsskatter for ejerboliger fra 2021, såfremt dette ikke fravælges, *jf. nedenfor*.
- Kommunernes likviditet påvirkes ikke af indefrysningsordningen.

Automatisk indefrysningsordning for samlede ejendomsskatter for ejerboliger fra 2021

- Indefrysningsordningen omfatter ejendomsværdiskat og grundskyld under ét. Ordningen forankres hos skattevæsenet og kan fravælges.

- Indefrysningsordningen omfatter alle ejerboliger, som ejes af fysiske personer. Der sker automatisk indefrysning af alle nominelle stigninger i de samlede ejendomsskatter. Der kan som bagatelgrænse ikke indefrysnes under 500 kr. pr. år. (2017-niveau).
- Hvis de samlede ejendomsskatter er faldet til under niveauet på købstidspunktet (eller for nuværende boligejere under niveauet i 2017), sker der ikke indefrysning, førend de samlede ejendomsskatter på ny overstiger niveauet på købstidspunktet. Undtaget fra indefrysning er endvidere situationer, hvor der sker væsentlige ændringer vedr. ejendommen, fx hvor ændring af ejendommens areal, anvendelse eller planforhold ændrer værdien af grunden. Det svarer til vilkårene for fastfrysningen af grundskyld ifm. FL16- og FL17-aftalerne.
- Beløbet forfalder til betaling ved salg (ejerskifte). Indefrosne beløb kan videreføres, hvis ejendommen overdrages til en ægtefælle.
- Det indefrosne beløb forrentes med den gennemsnitlige effektive rente for alle udestående realkreditobligationer (svarende til renten i den nuværende indefrysningsordning for pensionister). Renten fastsættes årligt. Renteudgifterne kan ikke fratrækkes på selvangivelsen, men ved salg af boligen ydes et nedslag i de påløbne renter, dvs. der betales i praksis en skematisk efter-skat-rente som ved indefrysningsordningen for pensionister.
- Der stilles sikkerhed for indefrysningen med pant i ejendommen (men der skal ikke betales tinglysningssafgift eller afholdes andre udgifter for boligejeren ud over forrentningen), og indefrysning kan ske, uanset om der er friværdis i ejendommen. Den konkrete administrative model for sikkerhedsstillelse skal fastlægges nærmere.
- Hvis ejendoms- eller grundværdien falder, falder den samlede boligskat, selvom der er indefrosset boligskat. Tidligere indefrosne beløb forbliver indefrosne.
- Den nuværende ordning, hvor pensionister kan indefryse grundskyld, overgår til administration i skattevæsenet fra 2021, såfremt der er tilstrækkelig dokumentation for de indefrosne beløb. Vilårene for pensionister, der er i ordningen ved overgangen til 2021, videreføres uændret.
- Samspelet mellem den generelle indefrysningsordning og den særlige pensionistordning skal fastlægges nærmere, så vilårene for indefrysning for pensionister ikke medvirker til at skabe såkaldte indlåsnings effekter på boligmarkedet, dvs. lavere boligudbud, navnlig i de dyre boligområder.

5. Tilbageførsel af merprovenu ud over det forudsatte

Utilsigtede stigninger i boligskatterne modsvares af lavere boligskatter

- Hvis boligskatterne over tid stiger mere end forudsat, vil proventet gå til at sætte boligskatten tilsvarende ned. Tilbageførselsmodellen har følgende karakteristika:
 1. Der fastsættes i 2020 en initial profil for det forventede provenu fra boligskatterne over tid (opgjort som det fremskrevne provenu i pct. af BNP). Denne langsigtede profil fastholdes efterfølgende. Dog således at hvis skatterne på et tidspunkt diskretionært lempes, som følge af et højere boligskatteprovenu (tilbageførsel), så justeres det efterfølgende sammenligningsgrundlag tilsvarende op, *jf. pkt. 4*.
 2. Hvis de faktiske indtægter fra boligskatterne (ejendomsværdiskat og grundskyld) over en periode overstiger det initialt forventede provenu, så gennemfører Finansministeriet og Skatteministeriet en undersøgelse, der skal afdække, hvorvidt der vurderes at være tale om et varigt højere boligskatteprovenu, *jf. punkt 1*.
 3. Hvis undersøgelsen konstaterer et højere varigt provenu fra boligskatterne, udmøntes den opgjorte varige forbedring af de offentlige finanser til lempelser af boligskatten.

6. Nem opkrævning af ejendomsskat

Optrævning af kommunale ejendomsskatter overføres til staten.

- Skattevæsenet overtager med virkning fra 2021 opkrævning af alle kommunale ejendomsskatter (grundskyld og dækningsafgift) fra kommunerne. Skattevæsenet overtager ikke opkrævningen af brugerbetaling som renovations-, vej- og kloakudgifter og lignende.
- Grundskylden og dækningsafgiften vil fortsat være kommunale skatter.

Optrævning af grundskyld for ejerboliger sammen med indkomstskat og ejendomsværdiskat

- Grundskylden af ejerboliger ejet af fysiske personer vil dermed – på samme måde som det allerede gælder for indkomstskatten og ejendomsværdiskatten – blive opkrævet løbende gennem året via forskudssystemet og vil fremgå af ejerens årsopgørelse.
- Ved flere ejere fordeles grundskylden i forskuds- og slutskattesystemet ud fra ejerfordelingen i tingbogen på samme måde som ejendomsværdiskatten.
- Skattevæsenets overtagelse af opkrævningen sikrer, at den automatiske indefrysningsskema fra 2021 for ejerboliger kan it-understøttes, idet indefrysningen udmåles ud fra den samlede stigning i ejendomsværdiskat og grundskyld.
- Ligesom tilfældet er for ejendomsværdiskatten, kan skatteværdien af eventuel uudnyttet personfradrag og negativ skattepligtig indkomst (underskud) ikke modregnes i grundskylden.
- Kommunale ejendomsskatter, som ikke betales rettidigt, forrentes på samme måde som skyldig ejendomsværdiskat. De gældende muligheder for at inddrive ikke betalt grundskyld, herunder de gældende regler om ejendomsskatters hæftelse på ejendommen, videreføres.
- Når opkrævningen af grundskyld sker over forskuds- og årsopgørelsen betyder det, at det beløb, som arbejdsgivere og andre indeholdelsespligtige skal indeholde ved udbetaling af løn, pension mv., bliver større. Derfor tilpasses reglerne for fastsættelse af trækprocent og fradrag.

- Forligspartierne orienteres årligt om fremdriften i arbejdet med overtagelsen af opkrævningsopgaven.

Opkrævning af kommunale ejendomsskatter for andre ejendomme

- Opkrævning af grundskyld for erhvervsejendomme samt dækningsafgift overgår ligeledes til skattevæsenet. Grundskylden for erhvervsejendomme og dækningsafgiften opkræves fortsat uden for forskudsskattesystemet i 2 lige store rater. Det samme gælder grundskyld for ejerboliger, som ikke ejes af fysiske personer, og grundskyld af ubebyggede grunde.

Kommunal fastsættelse af ejendomsskatternes størrelse

- Overførelsen af opkrævningsopgaven til staten ændrer ikke på, at kommunalbestyrelsen fortsat fastsætter grundskyldpromillen samt bevilger fritagelse for grundskyld inden for rammerne af lovgivningen. Kommunalbestyrelsen fastsætter ligeledes, om der skal opkræves erhvervsdækningsafgift inden for rammerne af lovgivningen, herunder loftet for erhvervsdækningsafgiften.
- Dog vil kommunerne af hensyn til trygheden for boligejerne ikke kunne øge grundskyldpromillerne i 2021-2025, men de vil kunne sætte dem ned.

Kommunernes likviditetsmæssige forhold

- Der etableres en overgangsordning, som indebærer, at kommunerne for budgetårene 2019 og 2020 budgetterer deres grundskyldsindtægter på baggrund af det på budgetteringstidspunktet senest kendte grundlag for hhv. ejerboliger og erhvervsejendomme. I overgangsårene 2019 og 2020 garanterer staten grundlaget for hver enkelt kommune. Det samlede kommunale bloktilskud vil blive fastsat i overensstemmelse hermed.
- Som følge af, at opkrævningen overgår til skattevæsenet i 2021, etableres der fra 2021 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.

7. Beskatningsmæssige vilkår for landbrug og skovbrug

- For landbruget videreføres de nuværende vurderinger af produktionsjord efter den såkaldte bondegårdsregel. Det sker i form af statistisk baserede fremskrivninger af de eksisterende vurderinger. Lignende fremskrivninger gennemføres for skovejendomme, jf. forliget om et nyt ejendomsvurderingssystem. Der er således ikke selvstændigt behov for at justere grundskyldssatserne for produktionsjord for de to ejendomstyper. De grundskyldspromiller for produktionsjord, der gælder i 2020, videreføres derfor i 2021-2025. Dermed videreføres det nuværende beskatningsniveau for produktionsjord. Satsen fastsættes herefter af den enkelte kommune. Den eksisterende regel om, at grundskyldspromillen på produktionsjord er lig den almindelige grundskyldspromille fratrukket 14,8 promille-point, ophæves. Den eksisterende maksimalsats på 7,2 promille og den eksisterende minimumssats på 1,2 promille på produktionsjord videreføres.
- Stuehusgrunden på landbrug beboet af ejeren er omfattet af indekseringsordningen for produktionsjord, mens ejeren skal betale den normale grundskyldssats i kommunen herfor. For boliggrunde beboet af ejeren på skovejendomme sker vurderingen efter en markedsnorm, mens ejeren betaler grundskyldssatsen for produktionsjord herfor.
- For øvrige grundarealer på landbrug og skovejendomme, der anvendes til andet end produktionsjord eller ejerboliggrunde på skovejendomme, betales den normale grundskyldssats i kommunen.
- For stuehuse på landbrug beboet af ejeren og huse beboet af ejeren på skovejendomme betales ejendomsværdiskat efter reglerne for ejerboliger, svarende til gældende regler.
- Ejerboligdelen af et landbrug eller en skovejendom omfattes af skatterabatordningen for ejerboliger. Den øvrige del af et landbrug eller en skovejendom omfattes af skatterabatordningen for erhvervsejendomme. Denne sondring gælder for erhvervsejendomme generelt.
- Forsigtighedsprincippet omfatter ikke grundskyld for produktionsjord, idet beskatningsgrundlaget for grundskyld for produktionsjord vil svare til fremskrivning af de eksisterende vurderinger.

8. De økonomiske rammer for et nyt boligbeskatningssystem

Provenumæssige konsekvenser

Det nye boligbeskatningssystem skønnes at indebære et varigt mindreprovenu på ca. 0,3 mia. kr. efter tilbageløb (2017-niveau), jf. tabel 1.

Tabel 1

Provenumæssige konsekvenser ved Tryghed om boligbeskatningen, efter tilbageløb

Mia. kr. efter tilbageløb (2017-niveau)	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2035	2040	Varig virkning
Nyt boligbeskatningssystem	-0,1	-0,7	-1,1	-4,0	-3,9	-3,4	-3,2	-2,8	-0,8	-0,1	-0,3

Kilde: Skatteministeriet

Hertil kommer et skønnet engangsbeløb på ca. 13¼ mia. kr. (umiddelbar virkning, 2019-niveau), svarende til skønnet ca. 8½ mia. kr. efter tilbageløb (2017-niveau), som afspejler tilbagebetaling vedr. ejerboliger og erhvervsjendomme, hvor der er betalt skat af for høje vurderinger mv. Engangsudbetalingen er neutral for den strukturelle saldo.

Administrative merudgifter

De administrative merudgifter (netto) er forbundet med betydelig usikkerhed og skønnes foreløbigt at udgøre 420 mio. kr. i perioden 2018-2025, jf. tabel 2. Størrelsen af de administrative merudgifter vil skulle konsolideres nærmere.

Forligspartierne er vidende om, at de administrative merudgifter ved en ny boligbeskatning fortsætter efter 2025. De skønnede driftsudgifter fra 2026 og frem udgør 30 mio. kr. årligt.

De administrative merudgifter finansieres inden for rammerne af forliget. Forligspartierne er enige om at stemme for udmøntningen, herunder ved evt. udmøntning via aktstykker, af de administrative merudgifter, der – når de er konsoliderede – afsættes som en reserve på finansloven for 2018.

Tabel 2

Administrative merudgifter ved Tryghed om boligbeskatningen

Mio. kr. (2017-niveau)	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Nyt boligbeskatningssystem, administrative merudgifter	25	30	65	70	65	60	55	50

Kilde: Skatteministeriet

9. Byrdefordelingsmæssige konsekvenser mellem kommunerne

- Grundskyldspromillerne fastsættes, så hver enkelt kommune i 2021 vil have samme provenu fra grundskylden som under gældende regler. Kommunerne får fra 2021 det fulde grundskyldsprovenu (den kommunale grundskyldspromille gange summen af grundvurderingerne i kommunen fratrukket 20 pct. (forsigtighedsnedslaget)). For enkelte kommuner kan grundskyldspromillerne blive fastsat, så provenuet fra grundskylden umiddelbart falder. Disse kommuner vil blive kompenseret fuldt ud af staten.
- Ændringer i den enkelte kommunes grundlag for udskrivning af grundskyld, som følge af de nye ejendomsvurderinger, vil umiddelbart have betydning for udligningen mellem kommunerne.
- Frem til 2025 ske fuld neutralisering af de byrdefordelingsmæssige konsekvenser, der opstår som følge af ændringen i beskatningsgrundlaget for grundskylden (grundvurderinger) mellem kommunerne. Den konkrete udformning af neutraliseringen, der skal sikre, at der ikke sker udligningsmæssige ændringer mellem kommunerne som følge af det nye vurderingssystem, analyseres i regi af Økonomi- og Indenrigsministeriets Finansieringsudvalg.
- Efter 2025 lægges der op til gradvist at indfase en udligning af de kommunale forskelle i det nye beskatningsgrundlag. Konkrete indfasningsmodeller samt konsekvenser af ændringerne for kommunernes økonomi vil blive analyseret i regi af Økonomi- og Indenrigsministeriets Finansieringsudvalg.
- Udmøntning heraf aftales i forligskredsen.