

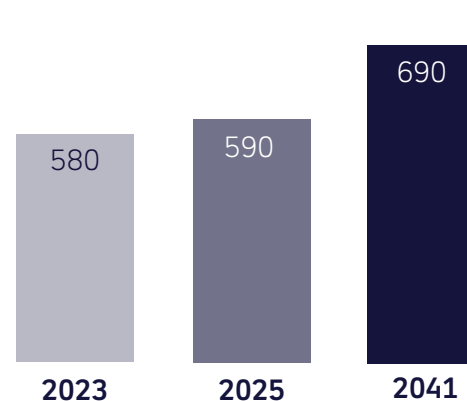


Vurdering og beskatning af almene boliger

Ejendomsbeskatning for en almen bolig i Gladsaxe Kommune

- Eksemplet tager udgangspunkt i en 100 m² almen bolig i en ca. 80.000 m² almen boligforening i Gladsaxe Kommune.
- Grundvurderingen for hele foreningen stiger fra ca. 200 mio. kr. til 1,75 mia. kr. – dvs. knap en tidobling. For en 100 m² almen bolig svarer det til en stigning i grundvurderingen fra ca. 270.000 kr. til ca. 2,2 mio. kr.
- Samtidig er grundskyldspromillen i Gladsaxe Kommune sat ned fra 23 promille i 2023 til 5,9 promille i 2024.
- I 2023 udgør grundskylden ca. 580 kr. pr. måned, og husleje udgør 6.000 kr. pr. måned.
- Frem til 2024 kan grundskylden årligt højst stige med 2,8 pct. ift. sidste års grundskyld. Fra 2025 og frem kan grundskylden stige med 3,5 pct. af den nye fuldt indfasede grundskyld.
- I 2041 er grundskylden fuldt indfaset. Grundskylden vil være steget fra ca. 580 kr. om måneden til ca. 690 kr. (ca. 18 pct.).
- Huslejen stiger med ca. 1,8 pct. (110 kr.) frem mod 2041.

Grundskyld pr. måned for 100 m² almen bolig i Gladsaxe Kommune i kr. (2024-niveau)

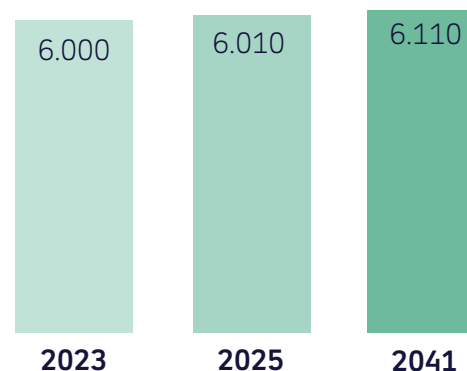


0,9% (18 % i alt)

6 kr. (110 kr. i alt)

Stigning pr. år 2023-2041

Husleje pr. måned for 100 m² almen bolig i Gladsaxe Kommune i kr. (2024-niveau)



0,1% (1,8 % i alt)

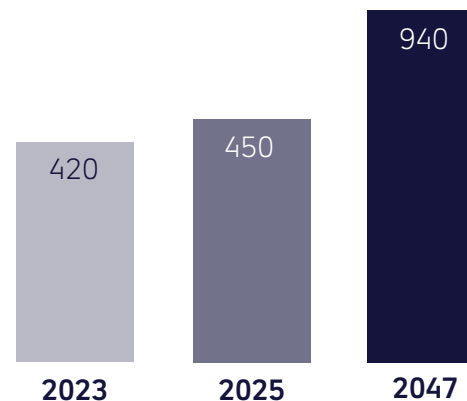
6 kr. (110 kr. i alt)

Stigning pr. år 2023-2041

Ejendomsbeskatning af en almen bolig i Aarhus Kommune

- Eksemplet tager udgangspunkt i en 100 m² almen bolig i en ca. 40.000 m² almen boligforening i Aarhus Kommune.
- Grundvurderingen for hele foreningen stiger fra ca. 75 mio. kr. til 1,4 mia. kr. – dvs. knap en tyvedobling. For en 100 m² almen bolig svarer det til en stigning i grundvurderingen fra ca. 190.000 kr. til ca. 3,3 mio. kr.
- Samtidig er grundskyldspromillen i Aarhus Kommune sat ned fra 24,6 promille i 2023 til 6,0 promille i 2024.
- I 2023 udgør grundskylden ca. 420 kr. pr. måned, og husleje udgør 7.000 kr. pr. måned.
- Frem til 2024 kan grundskylden årligt højst stige med 2,8 pct. ift. sidste års grundskyld. Fra 2025 og frem kan grundskylden stige med 3,5 pct. af den nye fuldt indfasede grundskyld.
- I 2047 er grundskylden fuldt indfaset. Grundskylden vil være steget fra ca. 420 kr. om måneden til ca. 940 kr. (ca. 122 pct.).
- Huslejen stiger med ca. 7,4 pct. (520 kr.) frem mod 2047.

Grundskyld pr. måned for 100 m² almen bolig i Aarhus Kommune i kr. (2024-niveau)

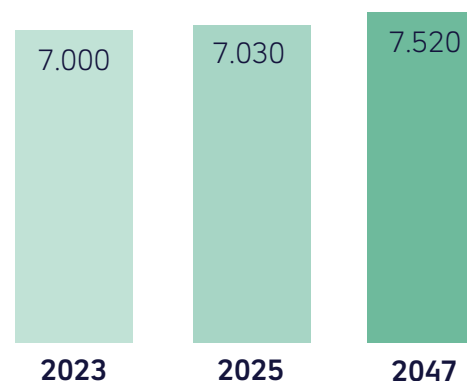


3,4% (122 % i alt)

22 kr. (520 kr. i alt)

Stigning pr. år 2023-2047

Husleje pr. måned for 100 m² almen bolig i Aarhus Kommune i kr. (2024-niveau)



0,3% (7,4 % i alt)

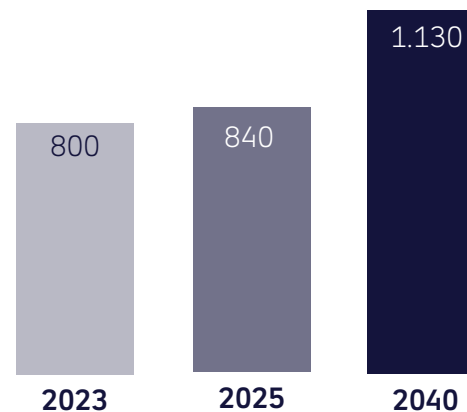
22 kr. (520 kr. i alt)

Stigning pr. år 2023-2047

Ejendomsbeskatning for en almen bolig i Københavns Kommune

- Eksemplet tager udgangspunkt i en 100 m² almen bolig i en ca. 7.500 m² ejendom med almene boliger i Københavns Kommune.
- På baggrund af den forventede grundværdi i Københavns Kommune vil grundvurderingen med den nye vurdering sammenlignet med de historiske vurderinger fra 2012 blive mere end tidoblet.
- Samtidig nedsættes grundskyldspromillen i Københavns Kommune til 5,1 promille i 2024 fra 34 promille i 2023.
- I eksemplet er der lagt til grund, at grundskylden på sigt overvælttes i huslejen.
- På trods af den store stigning i grundskyld er huslejen kun 3 pct. højere i 2040 end i 2023.

Grundskyld pr. måned for 100 m² almen bolig i Københavns Kommune i kr. (2023-niveau)

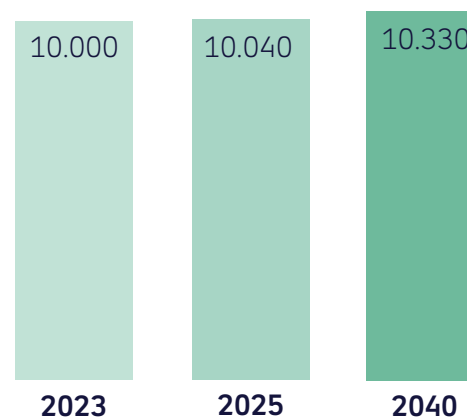


2% (41 % i alt)

20 kr. (330 kr. i alt)

Stigning pr. år 2023-2040

Husleje pr. måned for 100 m² almen bolig i Københavns Kommune i kr. (2023-niveau)



0,2% (3 % i alt)

20 kr. (330 kr. i alt)

Stigning pr. år 2023-2040

Beskatning af almene boliger versus beskatning af ejerboliger

- Der sondres i ejendomsvurderingerne ikke mellem, om der er tale om fx en ejerbolig eller en almen bolig.
- For en tilsvarende ejerlejlighed vil grundskylden således også udgøre 1.130 kr. pr. måned i 2040 (forudsat at ejeren har købt lejligheden efter 2024 og derfor ikke er omfattet af skatterabat).
- Derudover betales der for ejerboliger også ejendomsværdiskat på 5,1 promille af ejendomsværdien.
- Dyrere ejerlejligheder i København betaler typisk en ejendomsværdiskat, som er godt 50 pct. højere end grundskylden. Dvs. i dette tilfælde ca. 1.800 kr. om måneden.
- For ejerlejligheden er den samlede ejendomsbeskatning således knap 3.000 kr. om måneden, mens den er lidt over 1.000 kr. for den tilsvarende almene bolig, ligesom stigningen frem mod 2040 er tilsvarende mindre for den almene bolig.

Månedlige ejendomsskatter i kr. (2023-niveau)

