



Skatteministeriet

23. september 2024
J.nr. 2024 - 6438

Til Folketinget – Skatteudvalget

Hermed sendes svar på spørgsmål nr. 673 af 6. september 2024 (alm. del). Spørgsmålet er stillet efter ønske fra Carl Andersen (LA).

Rasmus Stoklund

/ Uffe Mikkelsen

Spørgsmål

Vil ministeren estimere de forventede øgede ejendomsskatteindtægter, der ville komme, hvis 87 pct. af de nuværende andelsboliger samt 65 pct. af de nuværende udlejningsboliger opført før juli 1966 blev omdannet til ejerlejligheder, jf. DREAM-rapporten ”Ejerlejlighedslovens forbud mod omdannelse af andels- og udlejningsboliger til ejerlejligheder” fra september 2017?

Svar

Der tages i det følgende udgangspunkt i øgede ejendomsskatteindtægter fra ejendomsværdiskat ved omdannelse af 87 pct. af de nuværende andelsboliger samt 65 pct. af de nuværende udlejningsboliger opført før juli 1966 til ejerlejligheder. Der ses herved bort fra grundskyld. Det skyldes, at vurderingen af grunde sker ud fra den bedste økonomiske anvendelse af grunden uafhængigt af, om ejerformen er andelsbolig, udlejningsbolig eller ejerbolig. Der er desuden ikke medregnet et eventuelt engangsmerprovenu fra ejendomsavancebeskatning ved omdannelsen af andels- og udlejningsejendomme til ejerboliger.

Ejendomsværdiskatten udgør 0,51 pct. (2024-niveau) af ejendomsvurderingen fratrukket forsigtighedsprincippet på 20 pct. Den del af beskatningsgrundlaget, der ligger over 9,2 mio. kr. (2024-niveau), beskattes fra og med 2024 med 1,4 pct. årligt.

Forslaget skønnes at medføre et umiddelbart merprovenu på ca. 2,9 mia. kr. for andelsboliger og ca. 1,4 mia. kr. for udlejningsejendomme, jf. tabel 1. Efter tilbageløb skønnes provenuet at udgøre ca. 2,2 mia. kr. og ca. 1,0 mia. kr. for hhv. andels- og udlejningsboliger.

Tabel 1. Ejendomsværdiskat v. omdannelse af andelsboliger og udlejningsejendomme til ejerboliger

Mia. kr. (2025-niveau)	Andelsboliger	Udlejningsejendomme
Umiddelbart merprovenu	2,9	1,4
Efter tilbageløb	2,2	1,0

Anm.: Merprovenuet er afrundet til nærmeste 100 mio. kr. og er baseret på BBR-oplysninger fra 2022. Ejendomsværdiskatten i provenuberegningerne er estimeret pba. de kommunale kvadratmeterpriser for ejerlejligheder sammenkoblet med antallet af kvadratmeter andels- og udlejningsejendom i bygninger opført før 1967. Disse værdier nedskales til hhv. 87 og 65 pct., jf. spørgsmålet og herefter med yderligere 5 pct. for at tage højde for eventuelle pensionistnedslag. Der anvendes en tilbageløbssats på 23 pct.

Kilde: Skatteministeriet.

Merprovenuet fra ejendomsværdiskat ved omdannelse af andelsboliger til ejerlejlighed vil dog blive modgået af et mindreprovenu for staten som følge af højere rentefradrag for ejerne af de omdannede boliger. Det skyldes, andelshavere, hvis andelsbolig omdannes til ejerlejlighed, vil skulle overtage eventuel gæld i andelsboligforeningen. Herved reduceres nettokapitalindkomsten og dermed skatten heraf. Hvis det fx lægges til grund, at der er 40 pct. gæld i andelsforeningerne, og ejeren optager lån til en årlig rente på 4 pct. med en gennemsnitlig fradragsværdi på 33 pct. (svarende til rentefradraget for udgifter op til 50.000 kr. om året), vil dette omtrent svare til merprovenuet fra ejendomsværdiskat fra omdannelse af andelsboliger.

Tilsvarende vil der for udlejningsejendomme være et mindreprovenu for staten forbundet med højere rentefradrag for boligejerne.

Samlet set vil omdannelsen foruden merprovenuet fra ejendomsværdiskatten også være forbundet med et betydeligt mindreprovenu som følge af højere rentefradrag.

Det er dermed usikkert, hvorvidt omdannelsen samlet set vil være forbundet med positive eller negative provenumæssige konsekvenser for staten.