



**Skatteministeriet**

6. december 2023  
J.nr. 2023 - 8395

Til Folketinget – Skatteudvalget

Hermed sendes svar på spørgsmål nr. 75 af 9. november 2023 (alm. del). Spørgsmålet er stillet efter ønske fra Hans Kristian Skibby (DD).

Jeppe Bruus

/ Rikke Kure Wendel



## Spørgsmål

Vil ministeren redegøre for det rimelige i, at en lejer af et hus på en grund i Greve, hvor det af den tinglyste lejekontrakt fremgår, at den kvartalsmæssige leje er 10 procent af grundværdien, som følge af de nye ejendomsvurderinger for tredje kvartal 2022 må se sin leje stige fra 22.985 kr. til 187.150 kr., fordi grundværdien i det nye system er vurderet fra 919.400 kr. til 7.486.000 kr.? Vil ministeren herudover redegøre for, om der lovgivningsmæssigt kan gøres noget i forhold til ovenstående situation? Kunne det f.eks. lovgivningsmæssigt bestemmes, at lejen fortsat skal beregnes efter den nugældende vurdering og først kan justeres i forhold til den nye vurdering ved skift af lejer, som det er tilfældet med husejere, der betaler ejendomsskat af den nuværende vurdering, og hvor betaling på baggrund af de nye vurderinger først træder i kraft ved ejerskifte?

## Svar

Jeg kan som skatteminister ikke forholde mig konkret til et lejeretligt aftaleforhold imellem to parter. Men jeg kan godt forstå, hvis man som lejer synes, at den beskrevne situation er urimelig.

Det følger af ejendomsvurderingslovens § 89 b, stk. 1, at de foreløbige 2022-vurderinger alene er til brug for beregning af en foreløbig ejendomsværdiskat og grundskyld. De foreløbige 2022-vurderinger er således positivt afgrænset til kun at gælde for beregning af ejendomsskatter og skatteordninger, hvor beregnede ejendomsskatter indgår som et element, jf. Folketingstidende 2022-23, A, L 114 som fremsat, side 74.

De foreløbige vurderinger er foretaget på baggrund af modelberegninger. Ved udarbejdelsen af de endelige vurderinger foretager Vurderingsstyrelsen en række kontroller. De foreløbige 2022-vurderinger rettes endvidere løbende til i takt med, at 2020-vurderingerne bliver udsendt, og bliver dermed mere præcise. 2020-vurderingerne udgør det endelige beskatningsgrundlag i 2021-2023, imens de endelige 2022-vurderinger vil være beskatningsgrundlag i 2024.

Jeg mener på ovenstående baggrund ikke, at der på baggrund af det skitserede forhold er behov for at ændre i ejendomsvurderingsloven.

Det følger derudover af ejendomsskattelovens § 35, at der ydes en samlet rabat i ejendomsværdiskat og grundskyld til fysiske ejere af ejerboliger. Skatterabatten har netop til formål at sikre, at ingen nuværende fysiske boligejer skal betale højere samlet boligskat i 2024 ved overgangen til de nye skattesatser og nye vurderinger, end de ellers ville have gjort med de eksisterende regler.

Herudover er der for øvrige ejere af ejendomme, jf. ejendomsskattelovens §§ 44 og 45, indført en stigningsbegrænsningsordning. Den indebærer, at ejere af ejendomme, som stiger i grundskyld i 2024, skal betale det samme i grundskyld i 2024, som efter gamle regler. I de efterfølgende år er grundskylden stigningsbegrænset til 4,75 pct. af den fuldt indfasede grundskyld.

Hensigten med reglerne om skatterabat er således at sikre, at ingen nuværende boligejere oplever en pludselig og markant stigning i deres ejendomsskattebetaling ved overgangen til de nye ejendomsvurderinger. Hensigten med stigningsbegrænsningen er på samme vis at sikre fx lejere imod store huslejestigninger.