



## Skatteministeriet

17. januar 2024  
J.nr. 2024 - 62

Til Folketinget – Skatteudvalget

Hermed sendes svar på spørgsmål nr. 194 af 22. december 2023 (alm. del).

Jeppe Bruus

/ Uffe Mikkelsen



## Spørgsmål

Vil ministeren kommentere henvendelsen af 19/12-2023 fra Foreningen BoligRet om vurdering af ejendomme og beskatning ved salg, jf. SAU alm. del - bilag 87?

## Svar

Jeg forstår henvendelsen fra Foreningen BoligRet således, at den omhandler stigninger i de samlede ejendomsskatter i forbindelse med udsendelsen af de nye ejendomsvurderinger, og et forslag om at erstatte ejendomsværdiskatten og grundskylden med avancebeskatning ved salg af ens bolig.

### *Hertil bemærkes*

Det følger af *Forlig om Tryghed om boligbeskatningen* fra 2017, som er indgået imellem den daværende regering (Venstre, Liberal Alliance og Det Konservative Folkeparti), Socialdemokratiet, Dansk Folkeparti og Radikale Venstre, at der ved indførelsen af det nye ejendomsvurderingssystem skulle indføres en skatterabat. Skatterabatten skal netop sikre, at ingen boligejere skal betale mere i skat ved overgangen til de nye ejendomskatteregler, end de ville skulle betale efter de gamle regler.

Skatterabatten er indført med ejendomsskatteoven, som trådte i kraft den 1. januar 2024. Ejere af ejerboliger vil derfor ikke opleve en stigning i deres ejendomsskattebetalinger som følge af overgangen til nye ejendomskatteregler, uanset at værdien af deres bolig og grund er steget med de nye ejendomsvurderinger. Skatterabatten videreføres nominelt, indtil ejendommen sælges. Med omlægningen lempes de samlede ejendomsskatter med ca. 10 mia. kr. i 2024, og 8 ud af 10 boligejere står til en skattelettelse med omlægningen.

Som boligejer betaler man henholdsvis ejendomsværdiskat af sin bolig og grundskyld af sin grund. Selvom mange betragter deres bolig som et forbrugsgode, er en bolig i økonomisk forstand også et kapitalgode. Det afspejler, at det at eje sin egen bolig er forbundet med to former for afkast.

For det første stiger boligen typisk løbende i værdi, hvilket kan give den enkelte boligejer en kapitalgevinst, når boligen sælges. De potentielle kapitalgevinster er en meget synlig del af afkastet af at eje en bolig.

For det andet består boligafkastet af de omkostninger, en boligejer sparer ved at eje sin bolig frem for at leje. Da denne del af afkastet er en sparet udgift, vil den i udgangspunktet være mindre synlig for den enkelte boligejer, men det er et vigtigt element i boligejernes økonomi.

Den nuværende løbende beskatning af værdien af boliger har en stabiliserende effekt på boligmarkedet, fordi ejendomsskatterne stiger i perioder, hvor boligpriserne stiger og omvendt. Med en ren avancebeskatning må boligejerne forventes at være mere tilbageholdende med at sælge, når priserne stiger, fordi avancebeskatningen også vil være højere, hvilket vil kunne bidrage til at forstærke boligprisstigninger.

Desuden vil en omlægning af boligbeskatningen, så den udelukkende består af avancebeskatning kræve, at avanceskattesatsen skulle være særdeles høj, hvis provenuet fra ejendomsbeskatningen skal være det samme som i dag. Avancebeskatning vil også indebære, at udgifter til forbedringer og vedligeholdelse skal kunne fradrages avancen, inden beskatningsgrundlaget kan opgøres, så værdistigninger som følge af investeringer i boligen ikke bliver beskattet som en avance ved salg. Det vil medføre betydelige administrative byrder for boligejere, ejerboligforeninger og Skatteforvaltningen at føre hhv. regnskab og kontrol med udgifter til forbedringer og vedligeholdelse.

Ved en evt. overgang til avancebeskatning vil der være brug for retvisende indgangsværdier for eksisterende boligejere (og efterfølgende for nye ejendomme), og der vil derfor fortsat være behov for at udarbejde retvisende ejendomsvurderinger til brug for disse.

Endelig vil en avancebeskatning kunne medføre indlåsnings effekter, der bl.a. hæmmer mobiliteten på arbejdsmarkedet. Det mener jeg ikke er hensigtsmæssigt, hvorfor jeg ikke kan tilslutte mig forslaget om, at ejendomsværdiskatten og grundskylden skal erstattes af en avancebeskatning ved salg.