

# Fakta om de nye ejendomsvurderinger m.v.

## Hvornår

De nye ejendomsvurderinger ventes tidligst udsendt fra sommeren 2021 og de økonomiske konsekvenser af disse vil have betydning for boligejerne fra 2021 og lejere samt andelshavere fra 2022 i hele landet.

## Hvad bliver de økonomiske konsekvenser for boligejere og lejere af de nye ejendomsvurderinger i Rødovre Kommune?

De nye ejendomsvurderinger i Rødovre Kommune forventes at ligge væsentlig over de nuværende vurderinger bl.a. pga. prisudviklingen.

Der vil imidlertid blive indført flere elementer og mekanismer, der skal modvirke, at ejendomsskatterne ikke stiger selvom ejendomsvurderingerne bliver højere end i dag.

Hovedelementerne er, at der frem til 2024 er et skattestop for ejendomsværdiskatten ligesom grundskylden er omfattet af en stigningsbegrænsningsregel på 2,8 pct. pr. år. (frem for op til 7 pct. om året efter gældende regler). Herudover indefrysnes mulige stigninger i grundskylden for boligejerne (fra 2. halvår 2021 kan indefrysningen fravælges).

Fra 2024 fortages der endvidere markante reduktioner i ejendomsskattesatserne, herunder lovkrav om nedsættelse af de kommunale grundskyldspromiller.

Ud fra tilkendegivelserne i de politiske aftaler om de nye ejendomsvurderinger forventes det ikke umiddelbart, at nuværende boligejere eller lejere i 2024 risikerer, at skulle betale mere i ejendomsskat sammenlignet med tidspunktet (2021 for ejerboliger og 2022 for leje- og andelsboliger), hvor de nye ejendomsvurderinger er gældende fra.

Herunder er der i tabel I angivet et foreløbigt og dermed også usikkert overblik over ændringer i ejendomsskatterne for nuværende boligejere og lejere som af de nye ejendomsvurderinger i Rødovre Kommune.

**Tabel I: Forventet ændring i ejendomsskat samt håndtering af evt. skattestigning**

Boligtype	Forventet ændring i samlet ejendomsskat* i forhold til 2021 (2022 for leje- og andelsboliger)		Håndtering af evt. skattestigning fra 2025
	2024*	2025 og frem*	
<b><u>Ejerboliger</u></b>			
Huse og ejerlejligheder	Fald	Uafklaret	Indefrysningsordning (og dermed først afregning ved boligsalg). Boligejeren kan fravælge indefrysningsordnen og dermed betale skattestigningen løbende
<b><u>Leje og andelsboliger</u></b>			
Almene boliger**	Nogenlunde uændret	Nogenlunde uændret	Samlet stigningsloft (på 600 mio. kr.). Politisk tilkendegivelse om at potentielt store skattestigninger skal håndteres og undgås
Andelsboliger**	Nogenlunde uændret	Uafklaret	Stigningsbegrænsning (max 5 pct. pr. år)
Øvrige udlejningsboliger**	Nogenlunde uændret	Uafklaret	Stigningsbegrænsning (max 5 pct. pr. år)

\*Ejendomsværdiskat og grundskyld

\*\*Via huslejen betaler borgere i de omtalte boligtyper ejendomsskat (grundskyld)

Det bemærkes, at en række boligejere – typisk i yder- og landkommuner – endvidere vil kunne imødesee en tilbagebetaling af ejendomsskat, såfremt de nye ejendomsvurderinger ligger lavere end de nugældende ejendomsvurderinger. Som nævnt ventes de nye ejendomsvurderinger for lejere og ejer i Rødovre Kommune netop at ligge væsentligt over de nuværende vurderinger, hvorfor de nærmere omstændigheder om for meget betalt ejendomsskat ikke forfølges nærmere her.

## Hvilke handlemuligheder har Rødovre Kommune i forhold til afbøde de økonomiske konsekvenser for boligejere og lejere?

Som led i overgangen til de nye ejendomsvurderinger ventes grundskyldspromillen i Rødovre Kommune som at blive nedsat fra 30,8 promille til 11,8 promille med virkning fra 2024 jf. tabel 2 på næste side. Denne nedsættelse er bestemt ud fra, at kommunens samlede provenu fra grundskylden forbliver uændret selvom ejendomsvurderinger stiger.

Rødovre kommune har mulighed for en yderligere nedsættelse af grundskyldspromillen fx hvis det vurderes, at indefrysningsordningen for ejerboligerne er utilstrækkelig, idet den blot udsætter afregningen for en given stigning i ejendomsskatterne til tidspunktet, hvor boligen sælges. På tilsvarende vis kan udjævningen af evt. ejendomsskattestigninger for lejeboliger anses som værende for begrænset.

Ejendomsværdiskatten reduceres også i forbindelse med overgangen til de nye ejendomsvurderinger. Denne skat, som er statslig, kan ikke ændres af Rødovre Kommune.

**Tabel 2: Berørte skattetyper i forbindelse med overgangen til de nye ejendomsvurderinger**

Skattetype	Kan nedsættes af Rødovre Kommune?	Særlige forhold
Grundskyld	Ja	<ul style="list-style-type: none"> <li>Statsbestemt og provenuneutral nedsættelse fra aktuelt 30,8 promille til 11,8 promille i 2024 (forventet).</li> <li>For at skabe tryghed kan kommunerne ikke hæve grundskyldspromillerne i perioden 2021-2028</li> <li>Skal ligge mellem 0-30 promille</li> </ul>
Ejendomsværdiskat	Nej (statslig skat)	-

Det bemærkes, at det er ikke muligt at kompensere udvalgte typer af boliger for stigninger i grundskylden, med undtagelse af helt særlige situationer, der er hjemlet i lovgivningen (herunder fritagelse for stigninger som følge af lokalplansændringer, som Kommunalbestyrelsen besluttede for Islevdalskvarteret i maj 2019 med hjemmel i Ejendomsskattelovens §8A).

Som alternativ til en nedsættelse af grundskyldspromillen kan Rødovre kommune nedsætte personskatten eller evt. kan ændre på skattemixet mellem grundskyld og personskat. Eksempler på effekter af disse skattemæssige handlinger er angivet i tabel 3.

**Tabel 3: Eksempler på effekter af skattemæssige handlinger i Rødovre Kommune**

	Reduceret skatteprovenu for Rødovre Kommune, mio. kr. pr. år	Reduceret skattebetaling pr. indbygger, kr. pr. år	Reduceret skattebetaling for LO-ægtepar, ejer, kr. pr. år	Reduceret skattebetaling for LO-ægtepar, privat udlejning, kr. pr. år	Reduceret skattebetaling for LO-ægtepar, Almene boliger, kr. pr. år
1. Reduktion af grundskyldspromillen fra 11,8 til 11,4	9,8	238	1.044	548	230
2. Reduktion af udskrivningsprocenten med 0,1 procentpoint fra 25,7 til 25,6	6,4	156	840	840	840
3. Ændret skattemix: Grundskyldspromille ned fra 11,8 til 11,4 og udskrivningsprocent op fra 25,7 til 25,8	3,4	82	204	-392*	-610*

\* (negativt beløb=skattestigning)