

18. marts 2024



Hvad betyder boligskattereformen for andelsboligejerne?

Boligejerne blev ved indgangen af 2024 mødt af en helt ny boligbeskatning med nye ejendomsvurderinger, nye skattesatser og en helt ny opkrævningsmetode. Boligskattereformen indeholder både et forsigtighedsprincip, en skatterabat og en indefrysningsordning, som lidt forenklet sat op skal skærme boligejernes økonomi nu og på sigt. Flere af de samme elementer gør sig også gældende for andelshaverne, men der er dog nogle vigtige forskelle. For det første betragtes andelsboligforeningerne i skattemæssig henseende som boligudlejningsejendomme. Det betyder, at der ikke betales ejendomsværdiskat. Og selvom andelsboligforeningerne reelt set er privatpersoner, som køber deres boliger i fællesskab, så nyder de ikke samme beskyttelse som boligejerne i forhold til en evt. skatterabat og indefrysning. Mange andelsboligforeninger vil opleve markante stigninger i grundværdien, men da grundskyldspromillerne falder, er de gennemsnitlige stigninger i skattebetalingen mere moderate. Gennemsnitstallene dækker dog over store forskelle, og nogle andelsboligforeninger kan se frem til mærkbare stigninger i grundskylden og dermed også i deres boligafgift.

Af: Nicolas Norby, chefanalytiker

Indledning

Hvis du bor i andelsbolig, så får du ikke en opkrævning fra skat for boligskat, men boligskat har alligevel betydning for din privatøkonomi, for din andelsboligforening betaler grundskyld af den ejendom, som foreningen ejer. Og når foreningens omkostninger stiger, ja, så stiger boligydelsen.

Boligskattereformen introducerer både nye grundværdier, nye skattesatser og en masse overgangsordninger, og det kan hurtigt blive lidt uoverskueligt at vurdere om de mange tal, som du kan læse i nyhederne, egentlig er godt eller dårligt nyt for dig som andelsbolighaver.

Andelsboligforeningernes ejendomme vurderes og beskattes som boligudlejningsejendomme på samme måde som hvis den var ejet af en kommerciel investor.

Beskatningen af boligudlejningsejendomme består af den såkaldte grundskyld, der beregnes som en procentsats af den offentlige grundværdi. Dette er der egentlig ikke noget nyt i, men både grundværdier og skattesatser afviger væsentligt fra de værdier, som gjaldt i skatteåret 2023. Desuden indeholder boligskattereformen en række overgangsordninger, som skal lette overgangen til det nye boligskattesystem.

Boligskattereformen er indrettet sådan, at de samlede skatteindtægter for staten og kommune er uændrede her og nu (fraset effekt af skatterabatter), men

fordelingen af beskattningen er ændret på nogle væsentlige punkter.

I denne analyse vil se på, hvad boligskatteformen betyder for dig, som ejer en andelsbolig.

Højere grundværdier

Især de offentlige grundværdier i de store byer er steget betragteligt, og da mange andelsboliger ligger i de store byer, så er der faktisk mange andelsboligforeninger, der har fået nogle kraftige stigninger i grundværdien, men hvordan finder man egentlig en rimelig grundværdi?

Det er svært at vurdere rimeligheden af den offentlige grundværdi af jeres ejendom, særligt hvis den ligger i et tæt bebygget område, hvor der sjældent er ubebyggede grunde til salg.

Når skat skal ansætte jeres offentlige grundværdi, så tager de udgangspunkt i grundværdien for ejerboliger og regulerer derefter i forhold til f.eks. anvendelsesbegrænsninger, hvorefter de har en offentlig grundværdi for jeres andelsboligforenings ejendom.

Man kan diskutere, om metoden rammer den faktiske markedspris, som I kunne opnå, hvis I rev ejendommen ned og solgte grunden – særligt taget i betragtning, at udgangspunktet for skats beregning er grundværdier for ejerboliger, hvor datagrundlaget også er lidt spinkelt, da de fleste ejerboliger handles som bebyggede grunde.

Det kan dog omvendt være vanskeligt at argumentere med skat om grundværdien, medmindre I rent faktisk river ejendommen ned og sælger grunden.

Hvis I ønsker at udfordre skats grundværdi, så vil I nok have bedst chancer for succes, hvis I kan påvise fejl i de data, som skat har anvendt, eller hvis der er tinglyst såkaldt byrdefulde servitutter på jeres ejendom, som skat ikke har taget højde for.

Skat er også opmærksom på, at fastsættelse af grundværdier kan være behæftet med en vis usikkerhed, og derfor beregnes grundskylden ikke af den offentlige grundværdi, men en værdi der er 20% lavere.

Lavere grundskyldspromille

Som nævnt, så er boligskatteformen indrettet sådan, at de samlede skatteindtægter er uændrede i første omgang, så hvis de offentlige grundværdier stiger, så skal skattesatserne falde. Som du kan se af grundskyldspromillerne for de fire største byer herunder, er det også tilfældet.

Grundskyldspromille	2023	2024
København	34,00	5,10
Aarhus	24,58	6,00

Odense	21,71	5,70
Aalborg	26,95	7,40

Med disse tal kan vi opgøre, hvor meget jeres grundværdi kan stige til, før jeres betaling af grundskyld stiger.

Offentlig grundværdi	2023	2024	Stigning
København	1.000.000	8.333.333	733%
Aarhus	1.000.000	5.120.833	412%
Odense	1.000.000	4.760.965	376%
Aalborg	1.000.000	4.552.364	355%

Der er altså plads til betydelige stigninger i den offentlige grundværdi, før grundskyldsbetøbet stiger, men der er også mange andelsboligforeningers grundværdier, der stiger betydeligt.

For en tredjedel af 24 tilfældige andelsboligforeninger i Københavns og Frederiksbergs kommune stiger grundværdien med mere end 2.000%. Alene i Københavns Kommune forventer man ifølge Ejendom Danmark en samlet stigning i foreningernes betaling af grundskyld på cirka 80% fra kr. 550 mio. til kr. 1 mia. når boligskatteformen er fuldt indfasat. Det svarer til, at den offentlige grundværdi af en gennemsnitlig boligudlejningsejendom i Københavns kommune vil stige fra kr. 1 mio. til kr. 15 mio. Herunder kan du se, hvordan beløbet beregnes.

Gennemsnitlig stigning	2023	Fuldt indfasat
Grundværdi	1.000.000	15.000.000
Skattepligtig værdi (20% nedslag i 2024)	1.000.000	12.000.000
Grundskyldspromille	34	5,1
Grundskyld	34.000	61.200
Stigning		80%

Overgangsordning

Andelsboligforeninger, der skal betale mere i grundskyld, bliver ikke ramt af den fulde skattestigning straks. Stigningen i grundskylden må nemlig maksimalt udgøre 2,8% af foregående års grundskyld og 4,75% af den fuldt indfasede grundskyld i 2024 og herefter. Stigningen fortsætter, indtil grundskylden er nået op på det "rigtige" beløb

Bemærk, at den ændring i stigningsbegrænsningen, som træder i kraft i 2025 betyder, at andelsboligforeningens samlede boligbeskatning kan

stige med væsentlig mere end 4,75% end det foregående års grundskyld.

Hvis vi igen ser på vores eksempel, hvor grundskylden stiger fra 34.000 til 61.200, så vil stigningen i grundskyld fra 2023 til 2024 udgøre kr. 952 (2,8% af forrige års grundskyld kr. 34.000), mens stigningen i grundskyld fra 2024 til 2025 vil udgøre 2.907 (4,75% af den fuldt indfasede grundskyld på kr. 61.200). Herunder kan du se stigningen fra 2023 til indtil den nye grundskyld er fuldt indfaset i 2034 (under forudsætningen af, at grundværdien ikke stiger yderligere i perioden). I kolonnen til højre, kan du se, hvor meget grundskylden i forhold til året før.

År	Stigning	Grundlag for stigning	Grundskyld	Stigning i grundskyld
2023	N/A		34.000	
2024	2,8%	34.000	34.952	2,8%
2025	4,75%	61.200	37.859	8,3%
2026	4,75%	61.200	40.766	7,7%
2027	4,75%	61.200	43.673	7,1%
2028	4,75%	61.200	46.580	6,7%
2029	4,75%	61.200	49.487	6,2%
2030	4,75%	61.200	52.394	5,9%
2031	4,75%	61.200	55.301	5,6%
2032	4,75%	61.200	58.208	5,3%
2033	4,75%	61.200	61.115	5,0%
2034	4,75%	61.200	61.200	0,1%

For de andelsboligforeninger, hvor grundværdien er steget betragteligt, kan det altså tage mange år, før stigningen ophører.

Eksempler

Både i vores gennemsnitseksempel ovenfor og i de eksempler, som skat har givet, er der tale om beskedne effekter, men når vi ser på de konkrete grundværdier, så er der store forskelle i, hvordan boligskattereformen rammer andelsboligforeningerne.

Her er et par konkrete eksempler – alle beliggende i Københavns kommune. Vi har ikke indregnet stigningsbegrænsningen, så tallene viser effekten efter fuld indfasning af boligskattereformen (men baseret på 2024 vurderingen).

2400 København NV	2023	Fuldt indfaset
Offentlig grundværdi	6.500.000	36.000.000

Grundskyld	221.000	146.880
Boligareal m2	1.600	1.600
Stigning pr. 100 m2	-	-4.633

Selvom vurderingen stiger fra 6.500.000 til 36.000.000, så får denne andelsboligforening altså et fald driftsomkostningerne, som svarer til et fald i boligydelsen på kr. 4.633 pr. år. for en andelsbolig på 100 m2.

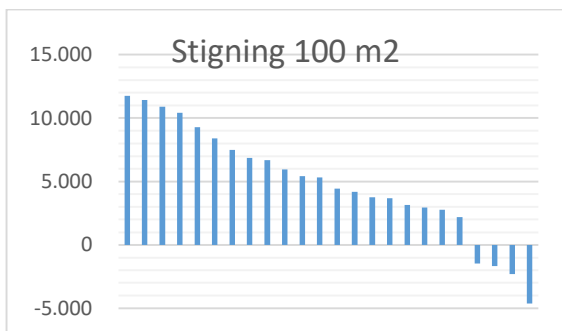
2300 København S	2023	Fuldt indfaset
Offentlig grundværdi	7.900.000	92.000.000
Grundskyld	268.600	375.360
Boligareal m2	3.300	3.300
Stigning pr. 100 m2	-	2.863

Denne andelsboligforening får en stigning i driftsomkostningerne, som svarer til en stigning i boligydelsen på kr. 2.863 pr. år. for en andelsbolig på 100 m2.

2200 København N	2023	Fuldt indfaset
Offentlig grundværdi	48.000.000	1.300.000.000
Grundskyld	1.632.000	5.304.000
Boligareal m2	31.000	31.000
Stigning pr. 100 m2	-	10.200

Denne andelsboligforening får en stigning i driftsomkostningerne, som svarer til en stigning i boligydelsen på hele kr. 10.200 pr. år. for en andelsbolig på 100 m2.

Hvis vi ser på 24 tilfældige på andelsboligforeninger fra Københavns Kommune, så kan vi se, at eksemplerne ovenfor ikke er enkelte boligforeninger med specielle forhold, der stikker ud fra gennemsnittet, men at ændringerne fordeler sig jævnt over et spekter fra stigninger på omkring kr. 10.000 til fald på omkring kr. 5.000 pr. år for andelsboliger på 100 m2. - når boligskattereformen er fuldt indfaset.



Der er altså betydelige forskelle i hvor hårdt den fuldt indfasede boligskatteform rammer de enkelte andelsboligforeninger. For foreningerne med de største stigninger, er indfasningen dog først gennemført om cirka 20 år.

Hvad sker der med andelskronen?

Hvis din andelsboligforening benytter valuarvurdering til værdiansættelsen af foreningens ejendom, så vurderes den som boligudlejningsejendom, altså ud fra den pris, som en kommerciel investor er villig til at betale. Når en kommerciel investor skal vurdere værdien af en udlejningsejendom, ser de på, hvor stort et overskud ejendommen kan generere i forhold til den kapital, de skal investere i den. Hvis omkostningerne stiger, f.eks. at grundskylden stiger, så falder overskuddet og dermed også den værdi, som ejendommen repræsenterer.

Hvis grundskylden f.eks. stiger med kr. 27.200 fra kr. 34.000 til kr. 61.200, som i eksemplet ovenfor, så svarer det alt andet lige til, at man med en rente på 4% kan finansiere en gæld, der er kr. 680.000 mindre.

Hvis investor ikke kan finansiere denne omkostning med huslejestigninger, så vil omkostningen alt andet lige reducere ejendomsværdien for en investor med kr. 680.000. Normalt giver lejekontrakter dog mulighed for at hæve huslejen ved stigning i skatter og afgifter, så derfor har stigningen i grundskyld som udgangspunkt ingen betydning for markedsværdien af ejendommen og dermed for andelskronen.

Det er vigtigt at sondre mellem en valuarvurdering og den offentlige grundværdi. Valuarvurderingen udtrykker ejendommens værdi for en kommerciel investor mens den offentlige vurdering er et beskatningsgrundlag, som tager udgangspunkt i grundens værdi som ejerbolig. Hvis jeres offentlige

grundværdi stiger, så har det derfor ikke nogen direkte effekt på valuarvurderingen, andelskronen eller belåningsmulighederne hos Realkredit Danmark. Selvom grundværdien skulle være højere end Realkredit Danmarks vurdering af hele ejendommen, så er det stadig Realkredit Danmarks vurdering, vi tager udgangspunkt i, når udmåler hvor stort et lån, vi kan tilbyde jer.

Opsummering

Man kan jo altid undre sig over, hvordan de offentlige grundværdier hen over nytårsnatten blev forøget med flere hundrede procent, men for de fleste andelsboligejere er de samlede konsekvenser af boligskatteformen trods alt beskeden. For de andelsboligforeninger, som bliver ramt hårdt af stigningerne, går der trods alt en årrække før stigningerne er fuldt indfaset. Det ændrer dog ikke på, at de fleste andelsboligejerne vil opleve at boligydelse stiger, og for den enkelte andelshaver kan flere års stigning på bare kr. 50 om måneden godt ende med at gøre ondt på privatøkonomien.

Skat er blot en af mange poster på andelsboligforeningernes regnskab, men det er vigtigt, at din andelsboligforening får set budgetterne efter i sømmene, og evt. får hævet boligydelsen, så foreningen har penge til at betale de årlige skattestigninger de næste mange år, indtil boligbeskatningen er fuldt indfaset. Vær opmærksom på, at stigningen i skattebetalingen fra det ene skatteår til det næste sagtens kan overstige de 4,75%, som er satsen i reglerne for stigningsbegrænsning.

Husk også, at vurderingerne, som 2024 beskatningen er baseret på, stadig er foreløbige, og hvis de endelige vurderinger afviger fra de foreløbige, så ser alle tallene også anderledes ud.

Realkredit Danmark har udarbejdet publikationen alene til orientering. Publikationen er ikke et tilbud om eller en opfordring til at købe eller sælge obligationer eller i øvrigt optage realkreditlån. Publikationens informationer, beregninger, vurderinger og skøn træder ikke i stedet for kundens egen vurdering af, hvorledes der skal disponeres. Efter Realkredit Danmarks opfattelse er publikationen korrekt og retvisende. Realkredit Danmark påtager sig dog ikke noget ansvar for publikationens nøjagtighed og fuldkommenhed eller for eventuelle tab, der følger af dispositioner foretaget på baggrund af publikationen.

Redaktion
 Chefanalytiker
 Nicolas Norby
 nnor@rd.dk

Ansvarshavende
 Cheføkonom
 Christian Hilligsøe Heinig
 chei@rd.dk

Udgiver
 Realkredit Danmark
 Lersø Parkallé 100
 2100 København Ø
 Risikostyring