

Ejendomsværdiskat - regler og beregningseksempler

Eksempler på reglerne for ejendomsværdiskat

DEL PÅ:

Alle personer, der ejer deres egen bolig, betaler ejendomsværdiskat af boligen. Skatten beregnes af værdien af boligen i henhold til den offentlige ejendomsvurdering, og den betales sammen med indkomstskatterne¹⁾²⁾.

Ejendomsværdiskatten beregnes som udgangspunkt med 10% af det aktuelle års ejendomsværdi. For ejerboliger, der er vurderet til mere end 3.040.000 kr., beregnes der yderligere 20% i ejendomsværdiskat af den del af ejendomsværdien, der overstiger 3.040.000 kr.

Siden 2002 har beregningsgrundlaget som følge af ejendomsværdiskattestoppet kunnet udgøre et mindre beløb end ejendomsværdien ved den seneste offentlige ejendomsvurdering.

Ejendomsværdiskattegrundlaget udgør således det laveste beløb af:

- ejendomsværdien pr. 1. jan. 2001 med tillæg af 5 pct.,
- ejendomsværdien pr. 1. jan. 2002 og
- det aktuelle års ejendomsværdi³⁾.

Frem til 2002 blev progressionsgrænsen for ejendomsværdiskatten hvert år reguleret i takt med udviklingen i de gennemsnitlige ejendomsvurderinger, men ligeledes som led i ejendomsværdiskattestoppet har denne grænse siden 2002 været fastlåst nominelt på 3.040.000 kr.

For parcelhuse og sommerhuse, der er erhvervet den 1. juli 1998 eller tidligere, gives der et nedslag i ejendomsværdiskatten på 4% af grundlaget, dog maksimalt 1.200 kr. Herudover gives til alle typer ejerboliger, der er erhvervet den 1. juli 1998 eller tidligere, et ekstra nedslag på 2% af ejendomsværdiskattegrundlaget. Disse to nedslag bortfalder ved ejerskifte og gives ikke for ejerboliger, der er handlet efter den 1. juli 1998.

I eksemplerne i *tabel 1* er vist, hvorledes ejendomsværdiskatten beregnes for boligejere, der ikke er folkepensionister, i forskellige boligtyper erhvervet før og efter den 1. juli 1998.

Boligtype:	Sommerhus	Ejerlejlighed	Parcelhus	Parcelhus
	Kr.	Kr.	Kr.	Kr.
Ejendomsværdiskattegrundlag ³⁾	1.000.000	900.000	1.800.000	4.200.000
Ejendomsværdiskat				
10 % af ejendomsværdiskattegrundlaget plus yderligere 20 % af grundlaget over 3.040.000 kr.	10.000	9.000	18.000	65.200
Ejendomsværdiskat for ejendomme købt efter 1. juli 1998	10.000	9.000	18.000	65.200
Nedslag på 2 % af ejendomsværdiskattegrundlaget. Nedslaget gives kun til ejerboliger købt 1. juli 1998 eller før	-2.000	-1.800	-3.600	-8.400

Nedslag på 4 %, maks 1.200 kr. for parcelhuse og sommerhuse. Nedslaget gives kun til ejerboliger købt 1. juli 1998 eller før	-1.200	0	-1.200	-1.200
Ejendomsværdiskat for ejendomme købt 1. juli 1998 eller før	6.800	7.200	13.200	55.600

Ejendomsværdiskat for folkepensionister

Til boligejere, der inden udgangen af indkomståret har nået folkepensionsalderen, gives der et indkomstafhængigt nedslag i ejendomsværdiskatten på 4% af ejendomsværdiskattegrundlaget, dog maksimalt 6.000 kr. for en helårsbolig og maksimalt 2.000 kr. for et sommerhus. For ægtepar gives pensionistnedslaget fra og med det indkomstår, hvor den ældste af ægtefællerne opfylder aldersbetingelsen.

Eksemplerne i *tabel 2* viser, hvorledes ejendomsværdiskatten opgøres for forskellige boligtyper ejet af personer, der er over folkepensionsalderen.

Boligtype:	Tabel 2. Eksempler på beregning af ejendomsværdiskat for ejere over folkepensionsalderen			
	Sommerhus	Ejerlejlighed	Parcelhus	Parcelhus
	Kr.	Kr.	Kr.	Kr.
Ejendomsværdiskattegrundlag ³⁾	1.000.000	900.000	1.800.000	4.200.000
Ejendomsværdiskat				
10 % af ejendomsværdiskattegrundlaget plus yderligere 20 % af grundlaget over 3.040.000 kr.	10.000	9.000	18.000	65.200
Nedslag for pensionister på 4%, maks 6.000 kr. for helårsboliger og 2.000 kr. for sommerhuse (før evt. indkomstgraduering)	-2.000	-3.600	-6.000	-6.000
Ejendomsværdiskat for ejendomme købt efter 1. juli 1998	8.000	5.400	12.000	59.200
Nedslag på 2 % af ejendomsværdiskattegrundlaget. Nedslaget gives kun til ejerboliger købt 1. juli 1998 eller før	-2.000	-1.800	-3.600	-8.400
Nedslag på 4 %, maks 1.200 kr. for parcelhuse og sommerhuse. Nedslaget gives kun til ejerboliger købt 1. juli 1998 eller før	-1.200	0	-1.200	-1.200
Ejendomsværdiskat for ejendomme købt 1. juli 1998 eller før	4.800	3.600	7.200	49.600

Indkomstgraduering af nedslaget for folkepensionister

Pensionistnedslaget på 4% af ejendomsværdiskattegrundlaget, dog maksimalt 6.000 kr. pr. helårsbolig og maksimalt 2.000 kr. for sommerhuse, er indkomstafhængigt. Det indebærer, at nedslaget aftrappes, når pensionistens eller pensionistægtesparrets indkomst overstiger visse beløbsgrænser.

Nedslaget reduceres svarende til 5 pct. af den del af et særligt indkomstgrundlag, der i 2017 overstiger 186.900 kr. for enlige og 287.500 kr. for pensionistægtespar. De maksimale pensionistnedslag på 6.000 kr. henholdsvis 2.000 kr. reguleres ikke.

Eksemplet i *tabel 3* viser beregningen af aftrapningen af pensionistnedslaget i 2017 for et pensionistægtespar med indkomst ved siden af den sociale pension.

Tabel 3. Eksempel på indkomstgraduering af pensionistnedslaget	
Ejerægtespar over folkepensionsalderen	Parcelhus
	Kr.
Ejendomsværdiskattegrundlag	1.800.000
Ejendomsværdiskat	

10 % af ejendomsværdien		18.000
Nedslag på 2 % af ejendomsværdien (købt senest 1. juli 1998)		-3.600
Nedslag på 4 %, maks 1.200 kr. (købt senest 1. juli 1998)		-1.200
Nedslag for pensionister på 4 %, maks 6.000 kr.		-6.000
Ejendomsværdiskat før evt. indkomstgraduering af pensionistnedslaget		7.200
Ægteparrets samlede personlige indkomst	282.200 kr.	
Ægteparrets samlede positive nettokapitalindkomst	25.000 kr.	
Ægteparrets samlede aktieindkomst over 10.000 kr.	15.000 kr.	
Samlet indkomst til brug for beregning af indkomstgraduering	322.200 kr.	
Bundfradrag ved indkomstgraduering for ægtepar	-287.500 kr.	
Grundlag for reduktion af 4 %-nedslaget med 5 % :	34.700 kr.	+ 1.735
Samlet ejendomsværdiskat efter indkomstgraduering		8.935

Det særlige indkomstgrundlag opgøres som summen af personlig indkomst plus positiv nettokapitalindkomst plus aktieindkomst bortset fra udbytteindkomst op til 5.000 kr. for enlige og 10.000 kr. for ægtepar. Der er tale om et bundfradrag. Disse beløbsgrænser reguleres ikke.

Uanset indkomstens størrelse kan indkomstgradueringen maksimalt medføre en forhøjelse af ejendomsværdiskatten på 6.000 kr. for helårshuse og 2.000 kr. for sommerhuse, svarende til de maksimale beløb for pensionistnedslaget.

Begrænsningsregler for stigningen i ejendomsværdiskatten

Fra år til år kan ejendomsværdiskatten højst stige med 2.400 kr. Dog kan den altid stige med 20 pct. i forhold til ejendomsværdiskatten for året før.

For folkepensionister, førtidspensionister fyldt 60 år og efterløns- og fleksydelsesmodtagere kan stigningen i ejendomsværdiskatten fra år til år maksimalt udgøre 500 kr., dog altid et beløb svarende til 20 pct. af sidste års ejendomsværdiskat ÷ 900 kr.

Noter:

1) Til og med indkomståret 1999 blev boligen beskattet i indkomstskattesystemet ved at medregne et beregnet overskud af ejerbolig (lejeværdi ÷ standardfradrag) til kapitalindkomsten. Fra 2000 blev denne indkomstbeskatning erstattet af den nugældende ejendomsværdiskat, der opkræves sammen med indkomstskatten.

2) Frem til og med 2006 tilfaldt provenuet af ejendomsværdiskatten kommunerne og amterne. Fra og med 2007 tilfalder ejendomsværdiskatten fuldt ud staten.

3) Normalt foretages den offentlige vurdering af ejerboliger hvert andet år pr. 1. oktober i ulige år. Som led i bestræbelserne med genoprettelse af tilliden til vurderingssystemet, er vurderingerne pr. 1. oktober 2013, 1. oktober 2015 og 1. oktober 2017 imidlertid suspenderet. For 2017 udgør årets aktuelle ejendomsværdi derfor den videreførte ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2011, dog nedsat med 2,5 pct. plus ekstra 2,5 pct. af den del af ejendomsværdien, der ligger under 500.000 kr. Det ekstra nedslag reduceres med 1.250 kr. for hver 50.000 kr. ejendomsværdien overstiger 750.000 kr. Reduktionen kan dog højst udgøre 12.500 kr.