

Om skat

Som ny boligejer er det smart, at du ved lidt om skatten

Få et hurtigt indblik i ejendomsværdiskat, grundskyld og forskellige fradrag

Når du har købt din drømmebolig, oplever du glæden ved at have dit eget. Men som ny ejer af parcelhus eller ejerlejlighed oplever du også, at der kommer flere nye poster i dit budget.

Du skal betale forskellige skatter – og du får udgifter til renovation, forsikring og vedligeholdelse med mere. Har du optaget boliglån til finansiering af købet, så er det også en udgift – men du kan få fradrag for renter og bidrag ved opgørelsen af din personlige skat. Her kommer nogle af de vigtige begreber:

Grundskyld (ejendomsskat)

Grundskylden kaldes i daglig tale ofte for ejendomsskat. Det er en skat på den jord, som din bolig er opført på. Du skal betale grundskyld/ejendomsskat til den kommune, hvor du har valgt at købe bolig.

Kommunen får automatisk besked om dit boligkøb og opkræver skatten to gange årligt. Det forventes, at betaling af grundskylden vil ske via årsopgørelsen fra Skattestyrelsen fra og med 2024.

Grundskylden bliver beregnet af den laveste værdi af:

- Ejendommens grundværdi fratrukket eventuelle fradrag for forbedringer
- Den grundværdi, der dannede grundlag for grundskylden det foregående år, tillagt en reguleringsprocent på 3 - 7 procent (2021)

Fra medio 2021 og frem til udgangen af 2022 modtager alle boligejere en ny ejendomsvurdering, der som udgangspunkt vil afspejle boligens markedspris. Den nye vurdering indeholder også den grundværdi, der vil danne grundlag for grundskylden i 2021 og efterfølgende år. Hvis den nye vurdering først kommer i løbet af 2022, vil der ske genberegning af grundskylden for 2021.

Selve satsen (grundskyldspromillen) er forskellig fra kommune til kommune, men udgør max. 34 promille. På www.borger.dk kan du se satsen i din kommune. Det beløb sælgeren senest har betalt vedr. din bolig, kan du se i salgsopstillingen fra ejendomsmægleren.

Der er indført en begrænsning i de årlige stigninger i grundlaget for beregning af grundskylden, som i 2022 og 2023 højst kan stige med 2,8% årligt. Stigningerne bliver "indefrosset" og skal først betales den dag, du sælger din bolig.

Fra og med fra 2. halvår 2021 er "indefrysning" af stigningerne frivillig.

Fra og med 2024 bliver grundskylden i de enkelte kommuner fastsat ved lov og satsen kan max. fastsættes til 30 promille.

Ejendomsværdiskat

Ejendomsværdiskatten er en skat, du skal betale til staten. Den beregnes i forhold til boligens værdi og træder i kraft fra og med det tidspunkt, du flytter ind i din nye ejerbolig.

Din ejendomsværdiskat beregnes ud fra ejendomsvurderingen (værdien af den faste ejendom med grund og bygninger) og opkræves via din forskuds- og årsopgørelse, som en del af din personlige skattebetaling. Du skal selv indtaste indflytningsdatoen (rubrik 767 på forskudsopgørelsen og rubrik 189 på årsopgørelsen).

Du kan se din aktuelle ejendomsvurdering på <http://www.vurdering.skat.dk/Ejendomsvurdering>.

I årene 2021 – 2023 inkl. bliver ejendomsværdiskatten beregnet med 0,92% af ejendomsvurderingen op til 3.040.000 kr. + 3% af den overskydende del.

I 2024 er der en forventning om at satsen på 1% nedsættes til 0,55%, at satsen på 3% nedsættes til 1,4% og at beløbsgrænsen på 3.040.000 kr. forhøjes til ca. 6. mio. hvilket reelt svarer til en ejendomsvurdering på 7.5 mio., fordi den nye vurdering altid bliver reduceret med 20% inden den indgår i beregningsgrundlaget

Boligejere, der har købt deres ejendom inden 2024, vil være sikret og kommer ikke til at betale mere i grundskyld og ejendomsværdiskat efter de nye skattesatser og de nye vurderinger opgjort efter det nye forsigtighedsprincip (ejendomsvurderingen reduceret med 20%), end efter de gamle regler. Rabatten vil gælde fra og med 2024 og indtil ejendommen sælges.

Fradrag for renter og administrationsbidrag

Renteudgifter og administrationsbidrag vedr. dine boliglån er fradragsberettigede ved opgørelsen af din personlige skat.

Du skal selv rette din forskudsopgørelse for at fradraget kommer til at indgå i din løbende skattebetaling og dermed dit skattekort. De beløb, der skal med på din årsopgørelse, bliver derimod indberettet fra din bank/realkreditinstitut og er fortrykt som fradrag på opgørelsen. Du kan ikke selv rette i det fortrykte beløb – er du ikke enig, så skal du kontakte det institut, der har indberettet beløbet.

Renovation, ejendomsforsikring og vedligeholdelse m.v.

Der er ikke fradrag for udgifter til renovation og ejendomsforsikring. Dine udgifter til energibesparelser eller udvendig vedligeholdelse af din ejerbolig kan i visse tilfælde give fradrag for arbejds løn inkl. moms ved at benytte reglerne om "Håndværkerfradrag".

I 2021 udgør fradraget max. 12.500 kr. og kan fx vedrøre udgifter til arbejds løn i forbindelse med isolering af ydervægge eller udskiftning af døre og vinduer m.v. I forbindelse med Finansloven for 2021 er der indgået en politisk aftale om, at fradraget fordobles. På www.skat.dk kan du se hvilke håndværksydelser, der er omfattet af fradraget.

Dette faktaark beskriver generelle regler og er ikke konkret skattemæssig rådgivning om dine individuelle forhold. Jyske Bank garanterer ikke, at informationerne er fyldestgørende, og fraskriver sig erstatningsansvar for de dispositioner, du eventuelt foretager eller ikke foretager på baggrund heraf. Ønsker du rådgivning om dine personlige skatteforhold, så kontakt din egen revisor eller skatterådgiver.