



Boligskattestigninger vil ramme især det københavnske marked i 2027

I 2024 trådte det nye boligskattesystem i kraft. Selvom boligpriserne generelt kun er steget siden da, er boligskatterne for de fleste boligejere faldet fra 2024 til 2025 og 2026. Til gengæld kan de fleste boligejere se frem til en større boligskat i 2027, hvor prisstigningerne på ejerboliger igennem 2024 og 2025 slår igennem på boligskatterne. Hvis du ejer din bolig nu eller køber den inden udgangen af 2026, kan du vælge at udskyde stigningen i 2027 og indefryse resten. Men hvis du derimod køber i 2027, vil din betalingspligtige boligskat blive beregnet på baggrund af ejendomsværdien pr. 1. januar 2026, altså inklusive prisstigningerne på ejerboliger igennem 2024 og 2025. På landsplan kan boligejerne se frem til en stigning i boligskatten fra 2026 til 2027 på 8 %, og ejerlejlighedsejere i København kan se frem til en stigning på 21 %. Dette svarer til en stigning på 2.000 kr. årligt for en gennemsnitlig villa på 140 m² og 5.300 kr. årligt for en 80 m² ejerlejlighed i København. Boligmarkedet har dog vist sig ganske robust overfor renteudsvingene de sidste par år, og boligskattestigninger i denne størrelsesorden vil kunne næppe aflæses i boligpriserne

Af Nicolas Norby, Chefanalytiker

Indledning

I 2024 trådte det nye boligskattesystem i kraft, og siden da har boligejerne modtaget en lind strøm af

meddelelser fra Skat om skatterabat, midlertidige og endelige vurderinger, reguleringer af boligskatten og hele tre indefrysningsordninger. Men faktisk betaler de fleste boligejere en lavere boligskat i dag i 2026, end de gjorde, da boligskattereformen trådte i kraft. Dette til trods for, at boligpriserne er steget i langt de fleste kommuner i samme periode.

Dette skyldes ikke en fejl i Skats systemer, men derimod at Folketinget har besluttet at udskyde reguleringen af ejendomsvurderingerne, så 2024-vurderingen benyttes til beregningen af boligskatterne i både 2025 og 2026. Først i 2027 vil boligprisstigningerne i 2024 og 2025 blive til boligskattestigninger.

Hvis du har købt din bolig i 2026 eller før, kan du blot indefryse boligskattestigningerne og vente med at betale dem, til du sælger din ejendom. Men hvis du køber din bolig i 2027, vil den del af din boligskat, som du ikke kan indefryse, være væsentlig højere, end hvis du købte din bolig i 2026 eller før.

I denne analyse ser vi nærmere på, hvordan boligprisstigningerne bliver til boligskattestigninger, og hvor store boligskattestigninger vi kan forvente i 2027.

Hvordan fungerer boligskattesystemet

Boligskatten består af to elementer, nemlig grundskyld, som betales af den offentlige grundværdi, og af ejendomsværdiskat, som betales af den offentlige ejendomsværdi. For at tage højde for usikkerheden om værdiansættelsen, beregnes både grundskyld og ejendomsværdiskat af en værdi, som er 20% lavere end den offentlige værdi.

Indefrysning

Hvis boligskatterne stiger i din ejendom, kan du indefryse stigningerne og dermed udskyde betalingen af dem, indtil du sælger boligen. Faktisk vil du som boligejer som udgangspunkt få indefrosset boligskattestigningerne, medmindre du fravælger denne mulighed på din forskudsopgørelse. Så hvis du ikke ønsker at låne penge af Skat, skal du huske at opdatere din forskudsopgørelse. De penge, som du låner af Skat, forrentes hvert år med en rente svarende til en "gennemsnitlige realkreditrente", og både renter og de udskudte boligskatter skal betales, når du sælger din ejerbolig.

Skatterabat

Boligskattereformen indebar også en skatterabat, som sikrede, at boligejere, der havde købt deres ejendom, inden boligskattereformen trådte i kraft, fik en rabat, hvis boligskatten efter de nye regler oversteg boligskatten beregnet efter de gamle regler.

Skatterabatten er beregnet som et fast beløb, som boligskatterne reduceres med hvert eneste år, men selvom du har fået en skatterabat, stiger og falder din boligskat med samme beløb, som hvis du ikke havde rabatten.

Forsinkelse fra prisstigning til højere boligskat

Hvis din ejerbolig stiger i værdi i dag, går der ganske lang tid, før din boligskat stiger, så lad os gennemgå de enkelte trin, som de var tænkt af lovgiver.

Desværre har boligskattesystemet været ramt af en række udfordringer, som har betydet, at Skat har måttet udskyde og udelade flere trin. Lad os imidlertid starte med solskinsscenariet – altså hvordan boligskattesystemet kommer til at virke, når det er kommet helt op i omdrejninger.

Priserne på ejerboligmarkedet aftales frit mellem køberne og sælgerne og handelspriserne registreres i flere offentlige registre. Hvert andet år den 1. januar slår Skat en streg i sandet og beregner ejendoms- og grundværdier baseret på handelspriser og ejendomsdata for hele det foregående år. Altså: Hvis et hus på 120 m² med energimærke E og fladt tag er solgt til 1 mio. kr., hvad kan nabohuset så sælges til, hvis det er 140 m² med energimærke C og har tegltag? Eksemplet er, indrømmet, lidt for simpelt, for Skat bruger mere end én referenceejendom og har i øvrigt rigtig meget ejendomsdata til rådighed, men det er nogenlunde metoden.

I de år hvor Skat ikke beregner ejendoms- og grundværdier, fremskrives de blot med et prisindeks, som Danmarks Statistik beregner for forskellige ejendomstyper ud fra boligprisudviklingen på kommuneniveau. Alle parcelhuse i samme kommune stiger altså med samme sats.

Prisindekset har dog en vis forsinkelse indbygget, idet f.eks. januar 2022 indekset er baseret på alle bolighandler i 2021, uanset hvornår i 2021 de er indgået. Det betyder f.eks., at selvom boligpriserne skulle stige det ene år og falde i året efter, så betyder det ikke nødvendigvis, at skats prisindeks også falder.

Herunder kan du se en tænkt boligprisudviklingen i 2 år, hvor boligpriserne stiger med 2% om måneden i år 1 for derefter at falde med 1% om måneden i år 2.

Måned	År 1 +2% pr. måned	År 2 -1% pr. måned
Startværdi	100	127
Januar	102	126
Februar	104	124
Marts	106	123
April	108	122
Maj	110	121
Juni	113	119
Juli	115	118
August	117	117
September	120	116
Oktober	122	115
November	124	114
December	127	112
Prisindeks	114	119

Prisniveauet ved udgangen af år 1 er lig med 127, men prisindekset i år 2 (som er baseret på år 1) er 114. Beskatningsgrundlaget i år 3 er altså 114, uanset hvad der sker med priserne i år 2.

Tilsvarende er prisniveauet ved udgangen af år 2 lig med 112, men prisindekset for år 3 (som er baseret på år 2) vil være 119. Beskatningsgrundlag i år 4 er altså 119.

Prisindekset for f.eks. 2024 afspejler altså ikke prisniveauet pr. 1. januar 2024, men derimod et gennemsnit af alle bolighandler i 2023. 2024 vurderingen anvendes som beskatningsgrundlag i 2025, så i praksis går der 1 til 2 år fra en prisstigning indtræffer, til boligskatterne rent faktisk stiger.

Hvordan er det så gået?

Desværre har Skat haft udfordringer med at producere vurderingerne inden for de planlagte frister. Derfor har Skat været nødt til enten at lave såkaldte midlertidige vurderinger eller helt at undlade at lave vurderinger og så blot regulere vurderingerne med den generelle prisudvikling.

En reel vurdering af en ejendom vil normalt afvige en smule fra en vurdering, som blot er en regulering ud fra et generelt prisindeks, så mange boligejere er i den situation, at de trods mange informationer fra Skat ikke kender deres endelige boligskat for 2024 og frem.

Indtil videre er Skat stadig i gang med at få udsendt endelige 2022-vurderinger, og næste vurdering kommer først i 2028 med effekt for boligskatten i 2029. I de mellemliggende år justeres vurderingerne blot med Skats prisindeks for ejendoms-kategorien, som er offentliggjort frem til 2026.

Selvom ikke alle boligejere kender de endelige 2022-vurderinger, kan de faktisk allerede nu slå op i Skats prisindeks og f.eks. se, at 2024-vurderingen på et helårshus i Skive kommune vil være 6 % lavere end 2022-vurderingen.

Selvom vi er i boligskattereformens tredje år, afhænger vores boligskat stadig af en ejendomsvurdering fra starten af 2022, som blot er reguleret en enkelt gang med et generelt prisindeks på kommuneniveau, og sådan kommer det til at være indtil 2029.

Herunder kan du se, hvilket vurderings år der har betydning for boligskatten i skatteårene fra 2024 til 2029.

Skatteår	Vurderings år	Indekseret fra og til
2024	2022	Reel vurdering ¹
2025	2024	2022 til 2024
2026	2024	2022 til 2024 (ikke til 2025)
2027	2026	2022 til 2026
2028	2027	2022 til 2027
2029	2028	Reel vurdering

Skats prisindeks ligger frit tilgængeligt på vurderingsportalen.dk, og her kan du se om boligskatterne i din kommune vil stige eller falde i de kommende år.

Hvor bliver skattestigningerne størst i 2027?

Selvom boligpriserne er steget på landsplan, er der naturligvis stor forskel på de enkelte kommuner.

Herunder kan du se de ti kommuner, hvor prisindekset for **helårshuse** stiger mest fra 2024 til 2026, og som dermed slår igennem i boligskatten for 2027. Denne ændring står i kolonnen 2024 -> 2026.

Desuden kan du i kolonnen 2022 -> 2024 se, hvor meget ejendomsværdierne er faldet fra 2022 til 2024, og dermed hvor meget boligejernes skattebetaling faldt fra 2024 til 2025 (og 2026 hvor boligskatten har været uændret i forhold til 2025).

¹ Reel vurdering i modsætning til en vurdering fremkommet ved regulering af en tidligere vurdering med skats prisindeks

	Helårshuse	2022 -> 2024	2024 -> 2026
1	Rødovre	-9%	25%
2	København	-1%	20%
3	Brøndby	-4%	20%
4	Ballerup	-4%	20%
5	Gladsaxe	-1%	19%
6	Frederiksberg	-4%	19%
7	Lyngby-Taarbæk	-3%	18%
8	Herlev	-4%	18%
9	Albertslund	-2%	17%
10	Hvidovre	-7%	17%

For helårshuse er de største stigninger især koncentreret i hovedstadsområdet. Det betyder, at 2027-stigningen ikke rammer ens over hele landet, men bliver mest mærkbar i de kommuner, hvor prisudviklingen har været stærkest siden 2024.

Hvis du har et gennemsnitligt parcelhus i Rødovre kommune på 140 m², så kan du se frem til en boligskattestigning på knap 11.000 kr. årligt i 2027 i forhold til 2026.

Herunder kan du se de ti kommuner, hvor prisindekset for **ejerlejligheder** stiger mest fra 2024 til 2026.

	Kommune	2022 -> 2024	2024 -> 2026
1	Frederiksberg	-2%	24%
2	Dragør	-2%	21%
3	København	-1%	21%
4	Tårnby	-2%	21%
5	Bornholm	-2%	19%
6	Gladsaxe	-3%	18%
7	Vallensbæk	-3%	16%
8	Rødovre	-3%	15%
9	Gentofte	-2%	15%
10	Albertslund	-3%	14%

For ejerlejligheder er billedet endnu tydeligere i og omkring København. Frederiksberg, Dragør, København og Tårnby ligger højt på listen.

Hvis du har en gennemsnitlig ejerlejlighed i Frederiksberg kommune på 80 m², så kan du se frem til en boligskattestigning på knap 5.600 kr. årligt i 2027 i forhold til 2026.

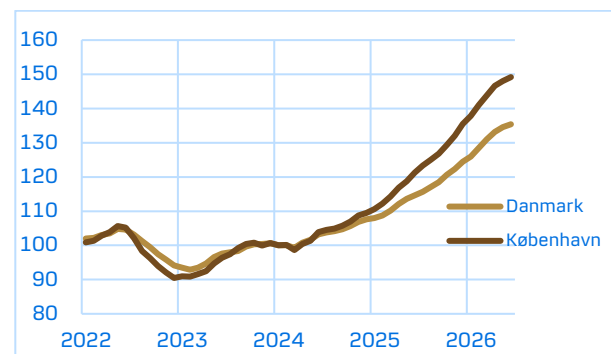
Hvis du ejer din bolig eller køber den inden udgangen af 2026, så kan du indefryse stigningen i 2027, så du først

skal betale den, når du sælger din bolig. Men hvis du køber din bolig i 2027, så skal du betale boligskat af den høje vurdering. Indtil videre er boligprisstigningerne fortsat i 2026, og hvis det fortsætter, så er der yderligere boligskattestigninger i vente i 2028, som kan indefrysnes.

Case: Køb af 80 m² ejerlejlighed i København i 2024

I dette eksempel køber jeg en ejerlejlighed i Københavns Kommune med overtagelse den 1. januar 2024 til gennemsnitsprisen på 4.1 mio. kr., altså netop som boligskattereformen træder i kraft. Skat har også vurderet ejendommen til en ejendomsværdi på 4.1 mio. i 2024, og grundværdien udgør 50% af ejendommens værdi, altså 2,05 mio. kr.

Jeg har købt på et heldigt tidspunkt, for siden da er priserne bare steget og steget, både på landsplan, men i særdeleshed i Københavns Kommune. Herunder kan du se prisudviklingen for ejerlejligheder på landsplan og i Københavns Kommune fra 2022 til i dag.



Kilde: Boligsiden

I årene op til vores køb i 2024 faldt priserne dog, og det har betydning for udviklingen i min boligskat, selvom prisfaldene skete, før jeg købte min ejerlejlighed.

Boligskatten for 2024 beregnes nemlig ud fra 2022-vurderingen, og boligskatten for både 2025 og 2026 beregnes ud fra den lidt lavere 2024-vurdering. Først i 2027 beregnes min boligskat ud fra en vurdering, som inkluderer prisændringer i min ejertid, nemlig 2026-vurderingen. Herunder kan du se boligskatten for årene fra 2024 til 2027.

Skatte år	Boligpris	Ejendomsværdi til beskatning (vurderings år)	Bolig skat
2024	4.111.280	4.172.967 (2022)	25.539
2025	4.546.150	4.111.280 (2024)	25.161
2026	5.669.520	4.111.208 (2024)	25.161
2027	?	4.978.531 (2026)	30.469

Min boligskat i 2024 er altså beregnet ud fra den høje 2022-vurdering, hvor ejendomsværdien er højere end

min købspris. Men resultatet er det paradoksale, at selvom priserne er steget, siden jeg købte ejerlejligheden i 2024, falder min boligskat altså i både 2025 og 2026. Først i 2027 slår prisstigningerne igennem i boligskatterne med en relativt høj stigning på 21 % fra 2026 til 2027.

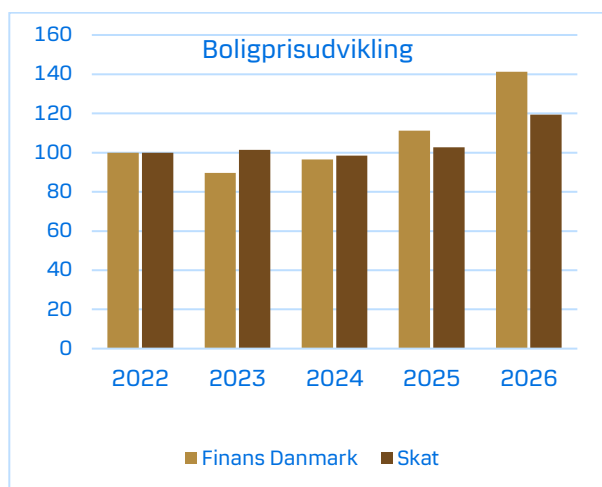
Jeg kan dog vælge at indefryse den del af stigningen, som overstiger min boligskat i det år, hvor jeg købte min ejerlejlighed, altså 2024, i alt 4.930 kr. I dette år var min boligskat beregnet ud fra 2022-vurderingen, som jo er fra 1. januar 2022, så ved mit køb i 2024 kan jeg altså resten af min ejertid nøjes med at betale boligskat af en ejendoms- og grundværdi, som inkluderer prisstigninger indtil 1. januar 2022.

Er der flere boligskattehop i vente?

Boligskatterne kommer altså til at blive beregnet af en reguleret 2022 vurdering helt frem til 2029. Hvis prisindekset er retvisende for prisudviklingen på boligmarkedet, vil boligskatterne jo pænt følge prisudviklingen, men hvis vi ser lidt nærmere på det prisindeks, som Skat bruger, så stiger det ikke i samme hastighed som den prisudvikling som f.eks. Finans Danmark har beregnet.

Det kan dels skyldes, at prisindekset som nævnt er helårligt, men det kan også skyldes andre forhold, f.eks. forskellige definitioner af, hvilke ejendomshandler, der skal indgå i prisindekset. Hvis Skats prisindeks ikke fuldt ud afspejler prisudviklingen på boligmarkedet, kan det have den konsekvens, at boligskatterne får et hop igen i 2029, når næste egentlig vurdering foreligger i 2028.

Herunder kan du se prisudviklingen for København fra 2020 som den er opgjort af Finans Danmark og Skat, hvor 2020 er lig med indeks 100.



Kilde: Finans Danmark og vurderingsportalen.dk

Samlet for perioden er Finans Danmarks prisindeks steget mere end Skats prisindeks, og Finans Danmarks

2026 indekstal er hele 18% højere end Skats. Hvis Skats over tid indhenter dette efterslæb i prisindekset, f.eks. ved næste egentlige vurdering i 2028, så er der altså endnu et skattehop på boligskatten i vente for de Københavnske boligejere på cirka 5.500 kr. årligt.

Hvad betyder det for boligkøbere og boligmarkedet?

Stigende boligpriser fører til stigende boligskatter over tid og vice versa. Det har den samfundsøkonomiske effekt, at boligskattesystemet kan afdæmpe prisudviklingen, idet køberne skal afse en større del af budgettet til boligskatter, når priserne stiger. Det er et princip som økonomer har været meget glade for, da det alt andet lige er med til at mindske risikoen for prisbobler på boligmarkedet.

Den gunstige prisafdæmpende effekt aftager imidlertid, hvis effekten først indtræffer efter lang tid, eller hvis effekten ikke kan opgøres helt konkret. Og selvom Skats informationsniveau til boligejere er højt, har de færreste nok gennemskuet, at boligskatterne tager et hop netop i 2027 efter flere år med boligprisstigninger. Her i 2026 betaler vi boligskatter efter 2024 vurderingen, som er baseret på det gennemsnitlige prisniveau i hele 2023 – altså med en forsinkelse på 2-3 år. Når boligskattesystemet er ovre de aktuelle udfordringer, vil prisstigninger udmønte sig i skattestigninger efter blot 1-2 år, men der er vi ikke helt endnu. Men selv en forsinkelse på 1-2 år, som vil være gældende når systemet kører som det skal, kan være lang tid i et boligmarked, som hurtigt kan ændre sig i både opadgående og nedadgående retning.

Når vi senere på året har skudt de sidste nytårssraketter af, vil 2027-boligskatterne stå på salgsopstillingerne hos ejendomsmægleren. Ejerudgiften på den 80 m2 ejerlejlighed i København, som vi så på i eksemplet, vil altså være cirka 5.000 kr. højere end i 2026, og ejerudgiften for det gennemsnitlige 140 m2 parcelhus i Rødovre kommune, vil altså være 11.000 højere end her i 2026.

Tiden må vise, i hvor høj grad boligkøberne vil bruge boligskattestigningen i forhandlingen, og generelt har boligpriserne vist sig ganske resistente over for f.eks. rentestigninger i de seneste år, så effekten af boligskattestigningerne på boligpriserne bliver nok ganske beskeden.

Konklusion

Boligskatterne har indtil videre udviklet sig mere afdæmpet end boligpriserne, fordi vurderingerne og skatteopkrævningen er forsinket. Det ændrer sig i 2027, hvor prisstigningerne fra 2024 og 2025 i højere grad slår igennem. For boligejere og boligkøbere bliver det derfor vigtigt at være opmærksom på forskellen mellem at købe før og efter årsskiftet til 2027: Før 2027 kan stigningen i højere grad indefryses, mens nye

købere i 2027 som udgangspunkt skal betale boligskat af den højere vurdering.

Redaktion: Chefanalytiker Nicolas Norby, nnor@rd.dk

Ansvarshavende: Cheføkonom Christian Hilligsøe Heinig, chei@rd.dk

Udgiver: Realkredit Danmark A/S · Bernstorffsgade 40 · 1577 København V