

23. juli 2012



Ro om ejendomsværdibeskatningen – men boligejernes gevinst er blevet udhulet de senere år

- Politisk set er der givet håndslag på, at ejendomsværdiskatten fastholdes i forhold til gældende lovgivning frem til 2020. Efter en periode, hvor en del danske boligejere formentlig har været nervøse for, hvorvidt skattestoppet på ejendomsværdiskatten kunne stå for fald, burde der med skattereformen endelig falde lidt ro på til gunst for boligmarkedet.
- Boligejerne sparer stadig betydelige summer som følge af skattestoppet på ejendomsværdibeskatningen. Aktuelt set er besparelsen for den gennemsnitlige husejer med et parcelhus på 140 kvadratmeter omkring 4.000 kroner om året. Gevinsten er dog blevet reduceret gennem de senere års kraftige prisnedtur på boligmarkedet. Tilbage i sommeren 2007 var den gennemsnitlige årlige gevinst på næsten 7.500 kroner.
- Skattestoppet har også medvirket til at presse boligpriserne op. Vores beregninger viser, at huspriserne i øjeblikket er trukket op med lidt mere end 5 % som følge af skattestoppet på ejendomsværdiskatten. Det svarer til et prisløft på i omegnen af 80.000 kroner for et gennemsnitligt parcelhus.
- Vores beregninger understreger også, at skattestoppet ikke har været den afgørende katalysator for boligboblen, som det ellers til tider tildeles. Det skyldes måske forvirring om knækgrænsen, som uden et skattestop ville være blevet skubbet med op i takt med prisudviklingen på boligmarkedet.
- Det er i øvrigt værd at bemærke, at det især er boligejere, der var på boligmarkedet før skattestoppets introduktion, der har fået glæde af ordningen. Boligejere, der er kommet på markedet i de senere år, har alt andet lige betalt en højere pris for boligen end, hvis skattestoppet ikke eksisterede, og denne ekstraomkostning skal altså holdes op imod besparelsen fra lavere ejendomsværdiskat.

Redaktion

Christian Hilligsøe Heinig
chei@rd.dk

Udgiver

Realkredit Danmark
Strødamvej 46
2100 København Ø
Risikostyring og
forretningsudvikling

Ansvarshavende

Cheføkonom
Christian Hilligsøe Heinig



Bekymring om stigende ejendomsværdiskat sparket til hjørne

I modsætning til grundskylden har ejendomsværdiskatten gennem en længere årrække været et særdeles roligt bekendtskab for boligejernes økonomi. Således har ejendomsværdiskatten været låst fast i kroner og øre, og med et udgangspunkt i den laveste ejendomsvurdering af 2001-vurderingen tillagt 5 %, 2002-vurderingen eller den seneste vurdering.

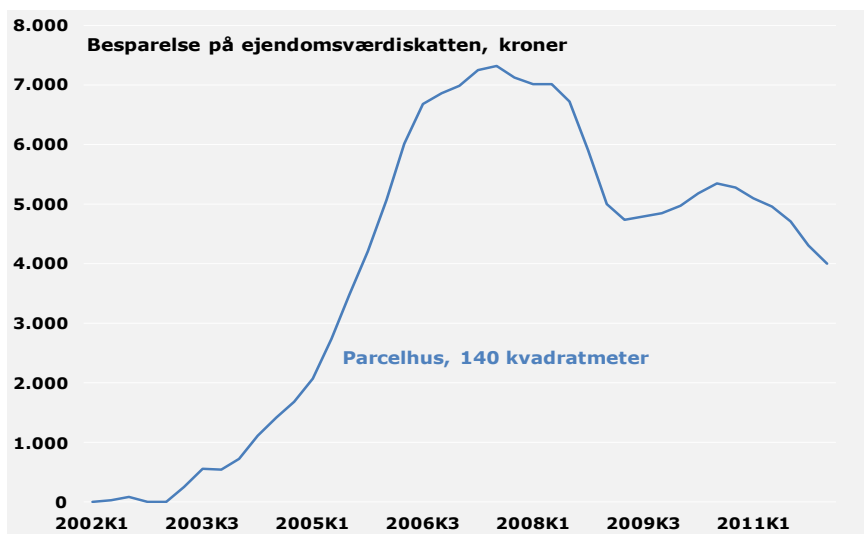
Hvor udviklingen i denne skat har holdt sig i ro siden introduktionen af skattestoppet, har en del boligejere dog nok været en anelse bekymret gennem de senere år i forhold til, hvor længe denne tilstand kunne bevares. Blandt andet de økonomiske vismænd og Nationalbanken har i flere omgange ytret sig kritisk over for skattestoppet på ejendomsværdiskatten, og diskussioner omkring skattereformer har også bragt temaet om højere ejendomsværdibeskatning frem i lyset. Med den nyligt indgåede skattereform synes der imidlertid for en stund at være skabt ro omkring skattestoppet på ejendomsværdiskatten. Således har partierne bag skattereformen givet håndslag på, at ejendomsværdiskatten fastholdes i forhold til gældende lovgivning frem til 2020.

Pæne besparelser på skattestoppet på ejendomsværdiskatten...

I anledning af ovenstående har vi set nærmere på, hvad skattestoppet på ejendomsværdiskatten egentlig økonomisk set betyder for den almindelige boligejer. Havde skattestoppet ikke været i spil, så ville ejendomsværdiskatten i stedet have fulgt den almindelige prisudvikling på boligmarkedet. Huspriserne på landsplan er i dag mere end 40 % højere end tilbage i starten af 2001, og det betyder også, at den effektive ejendomsværdibeskatning er faldet fra et niveau i underkanten af 1 % af husets værdi tilbage i 2001/2002 til nu i omegnen af 0,65 %. Samlet set har det medført, at ejeren af et gennemsnitligt parcelhus på 140 kvadratmeter sparer omkring 4.000 kroner om året i ejendomsværdiskat i forhold til, hvis skattestoppet ikke havde været gældende, jf. figur 1.

Gevinsten af ejendomsværdiskatten har dog været på hastig skrump gennem de senere år i takt med de historisk kraftige prisfald på boligmarkedet. Tilbage i sommeren 2007 toppede den gennemsnitlige årlige besparelse på næsten 7.500 kroner mod aktuelt 4.000 kroner. Det svarer til et fald i ”gevinsten” på cirka 45 %.

Figur 1: Stadig pæn besparelse på ejendomsværdiskatten trods de store prisfald



Kilde: Realkreditrådet og egne beregninger

Målt i kroner og øre er der store forskelle i den gennemsnitlige besparelse på tværs af landet. Jo dyrere boligen er, og jo kraftigere prisstigningerne har været siden 2001, desto større er gevinsten på ejendomsværdiskatten. I nedenstående tabel er vist besparelserne på kommuneplan for det gennemsnitlige parcelhus på 140 kvadratmeter. Størst besparelse finder man på Frederiksberg, hvor der aktuelt spares næsten 16.000 kroner om året som følge af skattestoppet på ejendomsværdiskatten. Herefter følger Gentofte med godt 15.000 kroner, og så er der et lille spring ned til Dragør, Lyngby-Taarbæk, København og Rudersdal med i omegnen af 10.000 kroner om året.

Ser vi nederst på listen, så er der ikke længere besparelser på ejendomsværdiskatten i Halsnæs, mens der er tale om beskedne besparelser i kommuner som Faxe, Odsherred og Lolland med 300-400 kroner om året. Bagerst i analysen er resultaterne for alle kommuner vist, jf. tabel 2.

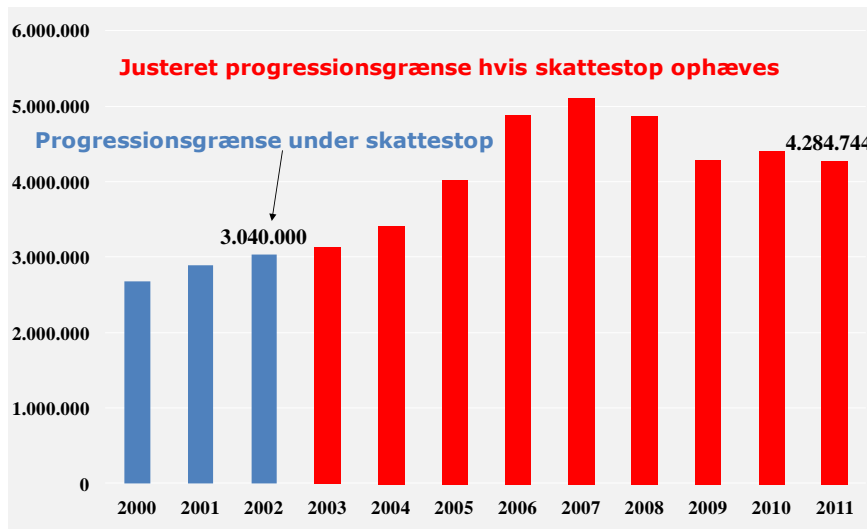
Tabel 1: Gennemsnitlige besparelser på hus på 140 kvm. – top og bund på kommuneniveau

Frederiksberg	15.733	Ærø	693
Gentofte	15.160	Tønder	693
Dragør	11.126	Lolland	376
Lyngby-Taarbæk	11.060	Odsherred	293
København	10.423	Faxe	279
Rudersdal	10.136	Halsnæs	0

Kilde: Realkreditrådet og egne beregninger

Der er som set tale om store forskelle i besparelserne på tværs af kommuner, men der er i sagens natur også store forskelle i besparelserne inden for kommunegrænserne. Især i forhold til de ejendomme, hvor ejendomsværdien er højere end knækgrænsen, og hvor man skal til at betale 3 % i ejendomsværdiskat frem for 1 %. Knækgrænsen var tilbage i 2002 på 3.040.000 kroner, men selv om det gennemsnitlige parcelhus på 140 kvadratmeter på Frederiksberg eller i Gentofte i dag koster godt 4 mio. kroner i henhold til Boligmarkedsstatistikken, ville det i dag ikke blive ramt af knækgrænsen. Det er således vigtigt at erindre, at den frygtede knækgrænse ikke vil være det gældende niveau i dag i tilfælde af skattestoppets ophævelse og en tilbagevenden til tidligere beskatningssystem. Fra 1998 og frem til skattestoppets indførelse blev progressionsgrænsen flyttet opad efter udviklingen i ejendomsværdierne. Fremskriver man knækgrænsen fra 2002 til nu med prisudviklingen på landsplan, vil knækgrænsen teoretisk set være på omkring 4,3 mio. kroner, jf. figur 2.

Figur 2: Fiktiv knækgrænse, hvis skattestoppet ikke var blevet indført



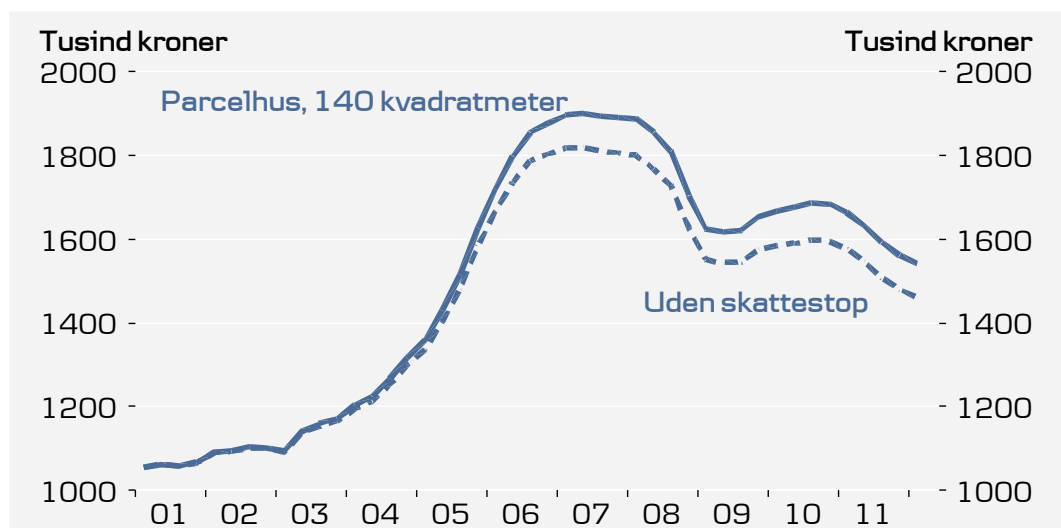
Kilde: Realkreditrådet, Skat og egne beregninger

Priseffekten på boligmarkedet er mindre end sit rygte

Der har med jævne mellemrum været diskuteret vidt og bredt om priseffekten på boligmarkedet af skattestoppet på ejendomsværdiskatten. Til tider har man nærmest kunnet få indtryk af, at skattestoppet egenhændigt skabte boligprisboblen. Det er imidlertid en overdrivelse – måske fordi, at det har været overset i debatten, at knækgrænsen ville være fulgt med huspriserne op. Den aktuelle priseffekt af skattestoppet er i henhold til vores boligmodel på godt 5 % i øjeblikket, og det betyder, at prisen på et gennemsnitligt parcelhus på 140 kvadratmeter er blevet løftet med omtrent 80.000 kroner, jf. figur 3.

Tilbage på pristoppen i 2007 var priseffekten omtrent på samme niveau – og som Nationalbanken også har regnet på, så kan det ikke afvises, at den samlede priseffekt har været lidt større end den rene effekt, da skattestoppet kan have forstærket de i forvejen for optimistiske forventninger til fremtidige prisstigninger på boligmarkedet.

Figur 3: Preiseffekten på huspriserne som følge af skattestoppet



Kilde: Realkreditrådet, Danmarks Statistik, Nationalbanken, Skat og egne beregninger

Ovenstående prisseffekt er som illustreret en gennemsnitseffekt. Igen vil der være områder eller enkelte huse, hvor prisseffekten kan være både mindre eller større end vores beregninger indikerer. Især er det oplagt, at de boliger, som i dag ville være røget over knækgrænsen – hvis vi ikke havde haft skattestoppet – er blevet trukket noget kraftigere op i pris.

Tabel 2: Oversigt over besparelse af skattestop for gennemsnitligt parcelhus på 140 kvadratmeter

1 Frederiksberg	15.733	34 Horsens	4.450	67 Frederikssund	2.455
2 Gentofte	15.160	35 Svendborg	4.443	68 Sorø	2.402
3 Dragør	11.126	36 Hillerød	4.406	69 Vejen	2.323
4 Lyngby-Taarbæk	11.060	37 Fredericia	4.150	70 Assens	2.224
5 København	10.423	38 Holstebro	4.121	71 Faaborg-Midtfyn	2.184
6 Rudersdal	10.136	39 Vejle	4.064	72 Lejre	2.166
7 Furesø	9.206	40 Herning	4.023	73 Ringkøbing-Skjern	2.157
8 Århus	8.905	41 Danmark	4.003	74 Vesthimmerlands	2.003
9 Hørsholm	8.405	42 Kolding	3.851	75 Norddjurs	1.967
10 Herlev	7.323	43 Middelfart	3.767	76 Billund	1.947
11 Rødovre	7.196	44 Frederikshavn	3.712	77 Brønderslev	1.878
12 Gladsaxe	7.176	45 Høje-Taastrup	3.577	78 Thisted	1.847
13 Hvidovre	7.101	46 Randers	3.562	79 Kalundborg	1.824
14 Brøndby	6.864	47 Læsø	3.552	80 Struer	1.809
15 Roskilde	6.172	48 Nyborg	3.470	81 Samsø	1.801
16 Egedal	6.070	49 Syddjurs	3.447	82 Næstved	1.654
17 Ballerup	5.918	50 Greve	3.417	83 Bornholm	1.639
18 Helsingør	5.863	51 Aabenraa	3.182	84 Slagelse	1.613
19 Glostrup	5.831	52 Jammerbugt	3.146	85 Køge	1.605
20 Tårnby	5.799	53 Kerteminde	3.131	86 Langeland	1.589
21 Fanø	5.672	54 Varde	3.061	87 Holbæk	1.563
22 Vallensbæk	5.651	55 Rebild	3.050	88 Gribskov	1.310
23 Aalborg	5.645	56 Viborg	3.049	89 Guldborgsund	945
24 Favrskov	5.628	57 Hjørring	3.029	90 Stevns	930
25 Fredensborg	5.417	58 Ringsted	2.952	91 Morsø	800
26 Odder	5.398	59 Hedensted	2.914	92 Vordingborg	747
27 Silkeborg	5.190	60 Sønderborg	2.837	93 Lemvig	743
28 Skanderborg	5.130	61 Ikast-Brande	2.812	94 Ærø	693
29 Odense	5.077	62 Nordfyns	2.674	95 Tønder	693
30 Albertslund	5.013	63 Haderslev	2.503	96 Lolland	376
31 Allerød	4.905	64 Skive	2.479	97 Odsherred	293
32 Esbjerg	4.588	65 Mariagerfjord	2.476	98 Faxe	279
33 Solrød	4.478	66 Ishøj	2.456	99 Halsnæs	0

Kilde: Realkreditrådet og egne beregninger

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.