



SKATTEMINISTERIET

J.nr. 12-0173104

Dato: 4. juli 2013

Til

Folketinget - Skatteudvalget

Hermed sendes endeligt svar på spørgsmål 356 af 21. februar 2012. Spørgsmålet er stillet efter ønske fra Frank Aaen (EL). (Alm. del).

Holger K. Nielsen/Thomas Larsen

Spørgsmål 356

Ministeren bedes give et skøn over, hvilken virkning det vil have på boligejernes økonomiske vilkår at ophæve skattestoppet for ejendomsværdiskatten og lade den følge udviklingen i løn- og prisudviklingen. Ministeren bedes i sit svar inddrage effekten på boligejernes økonomi fordelt på indkomstdeciler og boligværdi.

Svar

Efter gældende regler beregnes ejendomsværdiskatten ud fra et grundlag, der er den laveste af ejendomsværdien i henholdsvis 2001 tillagt 5 pct., ejendomsværdien i 2002 eller den aktuelle ejendomsværdi ifølge seneste vurdering. Da den aktuelle vurdering i langt de fleste tilfælde er den højeste af disse, indebærer det for de fleste ejendomme en fast nominal ejendomsværdiskat pr. ejendom svarende til ejendomsværdiskatten i 2002.

Såfremt ejendomsværdiskatten reguleres med udviklingen i løn- og prisniveauet, vil ejendomsværdiskatten opgjort i nominelle kroner normalt stige løbende.

For en typisk ejerbolig udgør den nuværende ejendomsværdiskat omkring 8.000 kr. pr. år. Ved en årlig inflation på f.eks. 1,8 pct. pr. år vil ejendomsværdiskatten i fravær af afsmittende virkninger på ejendomspriserne udvikle sig som vist i tabel 1.

Tabel 1. Udviklingen i ejendomsværdiskat for en typisk ejendom

År	Prisudvikling 2012=100	Nuværende nominal skat	Forslag nominal skat	Nuværende real skat	Forslag real skat	Ændring real skat
		Kr.	Kr.	Kr.	Kr.	Kr.
2012	100,0	8.000	8.000	8.000	8.000	0
2013	101,8	8.000	8.144	7.859	8.000	141
2014	103,6	8.000	8.291	7.720	8.000	280
2015	105,5	8.000	8.440	7.583	8.000	417
2016	107,4	8.000	8.592	7.449	8.000	551
2017	109,3	8.000	8.746	7.317	8.000	683
2018	111,3	8.000	8.904	7.188	8.000	812
2019	113,3	8.000	9.064	7.061	8.000	939
2020	115,3	8.000	9.227	6.936	8.000	1.064
2021	117,4	8.000	9.393	6.813	8.000	1.187
2022	119,5	8.000	9.562	6.693	8.000	1.307
2023	121,7	8.000	9.735	6.575	8.000	1.425
2024	123,9	8.000	9.910	6.458	8.000	1.542
2025	126,1	8.000	10.088	6.344	8.000	1.656
2026	128,4	8.000	10.270	6.232	8.000	1.768
2027	130,7	8.000	10.455	6.122	8.000	1.878
2028	133,0	8.000	10.643	6.013	8.000	1.987
2029	135,4	8.000	10.834	5.907	8.000	2.093
2030	137,9	8.000	11.029	5.803	8.000	2.197

Konsekvenserne for boligejerne afhænger af, hvilket år der betragtes. Betragtes f.eks. 2020, vil ejendomsværdiskatten ved gældende regler udgøre det samme beløb i løbende priser i 2020 som i 2012 – i eksemplet 8.000 kr. Såfremt beregningsgrundlaget forhøjes 1,8 pct. årligt, vil

ejendomsværdiskatten stige med 1.227 kr. til 9.227 kr. i 2020 nominelt. Realt svarer det til en stigning på 1.064 kr., fra 6.936 kr. til 8.000 kr. Realstigningen er på ca. 13,3 procent ($1.064 \text{ kr.} / 8.000 \text{ kr.} \times 100$) af dagens reale ejendomsværdiskat. Da realværdien af ejendomsværdiskatten vil være lavere i 2020 ved gældende regler, svarer stigningen i 2020 til ca. 15,3 procent ($1.064 \text{ kr.} / 6.936 \times 100$) af det, ejendomsværdiskatten ellers ville have været i 2020.

Den ekstra ejendomsværdiskat udgør omkring 0,067 pct. af ejendomsværdien i 2020 under forudsætning af, at ejendomsværdien følger inflationen, og ejendomsværdien ikke påvirkes af ejendomsværdiskatten. Virkningen vil stige med tiden.

Den gradvise udhuling af realværdien af ejendomsværdiskatten kan omregnes til ét tal.

Den varige effekt for staten af at regulere ejendomsværdiskatten med udviklingen i løn- og prisniveauet er, at ejendomsværdiskatten stiger fra realt ca. 5.900 kr. til den nuværende nominelle ejendomsværdiskat på 8.000 kr. Realstigningen svarer til ca. 0,13 pct. af ejendomsværdien.

Tager man også hensyn til rentefradraget mv. og forudsætter en gennemsnitlig sats på 30 pct., vil virkningen for den enkelte husejer og efterkommerne svare til, at man øger ejendomsværdiskatten fra ca. 5.300 kr. til 8.000 kr. pr. år.

Virksomheder af ejendomsværdiskat på ejendomsværdipriser

Højere ejendomsværdiskat påvirker imidlertid priserne på ejendomme. De lavere ejendomspriser fører til, at ejendomsværdiskatten samlet set vil stige mindre end umiddelbart beregnet.

Det er vigtigt at være opmærksom på, at ejendomsværdiskatten har forskellig virkning på grundenes værdi og bygningernes værdi.

På langt sigt vil ændringer i ejendomsværdiskatten som udgangspunkt ikke påvirke bygningernes værdi. Bygningernes værdi bestemmes af omkostningerne ved at opføre bygninger korrigeret for værdiforringelser som følger af slid og alder. Højere ejendomsværdiskat vil dog reducere boligmassen.

Ændringer i ejendomsværdiskatten vil imidlertid påvirke grundenes værdi svarende til kontantværdien – for skatteyderne – af ændrede skatter.

Omkring $\frac{1}{4}$ af ejendomsværdierne for boliger udgøres af grundværdi i gennemsnit. Den del af den ekstra ejendomsværdiskat, der vedrører værdien af bygningerne – i eksemplet ca. 2.000 kr. – vil ikke påvirke handelsværdien på længere sigt. Derimod vil den del af den ekstra ejendomsværdiskat, der vedrører grundværdien – i eksemplet umiddelbart ca. 700 kr. – principielt blive tilbagevæltet i grundværdien på længere sigt. Grundværdierne kan ved typiske forudsætninger forventes at blive ca. 3,5 pct. lavere end ellers på længere sigt, hvis markedet har en forventning om, at reglerne for ejendomsværdiskatten fastholde fremadrettet, jf. bilag.

På kort sigt vil der endvidere komme en virkning på priserne på selve bygningen, der dog formentlig vil være væsentlig lavere end det anslåede fald i grundværdierne på 3,5 pct.

Fordelingsmæssige virkninger

I en opgørelse af de fordelingsmæssige konsekvenser af den foreslåede ændring af ejendomsværdiskatten er det ikke umiddelbart muligt at tage højde for de ovenfor nævnte afledte virkninger på ejendomsværdierne. Derfor anvendes den forudsætning, at hele stigningen i ejendomsværdiskatten belaster den nuværende ejer, svarende til en real stigning på 13,3 procent af ejendomsværdiskatten, jf. tidligere. Med udgangspunkt i 2020 viser tabel 2 de fordelingsmæssige konsekvenser på indkomstdeciler.

I gennemsnit vil rådighedsbeløbet blive reduceret med ca. 0,2 pct. Dette er forholdsvist konstant på tværs af indkomstdeciler.

Tabel 2. Virkning fordelt på indkomstdeciler, 2020-effekt (2012-niveau)

Decil ²	Antal personer	Gnst. ændring i rådighedsbeløb ¹	Gnst. ændring i rådighedsbeløb
	1.000	Kr.	Pct.
1	550	-150	-0,2
2	550	-120	-0,1
3	550	-180	-0,1
4	550	-265	-0,2
5	550	-360	-0,2
6	550	-445	-0,2
7	550	-515	-0,2
8	550	-595	-0,2
9	550	-725	-0,2
10	550	-1.125	-0,3
Alle	5.500	-450	-0,2

Anm: Lovmodelberegninger på en stikprøve på 3,3 pct. af befolkningen. I tabellen er alle medlemmer af en familie placeret i en kategori svarende til ejendomsværdien. Det gælder også børn, selv om det kun er forældrene, der ejer huset, eller et ægtepar, hvor det kun er en af ægtefællerne, der er registreret som ejer.

1. Indkomstækvivalerede beløb. Ved ækvivalering sker der en korrektion af beløbsstørrelser i forhold til antallet af medlemmer i en familie. Dermed bliver det muligt at sammenligne skat og indkomster for familier med forskellige størrelser.
2. Decilinddelingen er sket ud fra rådighedsbeløbet (ækvivaleret).

Tabel 3 viser en opdeling efter størrelsen af ejendomsværdien. Ændringen af rådighedsbeløbet er stigende med stigende ejendomsværdi, både målt i kroner og målt i forhold til rådighedsbeløbet. Således vil ejerne af de dyreste ejendomme i gennemsnit få reduceret rådighedsbeløbet med 0,8 pct. i 2020, mod 0,2 pct. i gennemsnit.

Tabel 3. Virkning fordelt på ejendomsværdi, 2020-effekt (2012-niveau)

Ejendomsværdi ²	Antal personer	Gns. ændring i rådighedsbeløb ¹	Gns. ændring i rådighedsbeløb
Kr.		Kr.	Pct.
0	2.040	0	-0,0
1-500.000	110	-170	-0,1
0,5 mio. - 1 mio.	740	-345	-0,2
1 mio. - 1½ mio.	890	-530	-0,2
1½ mio. - 2 mio.	690	-725	-0,3
2 mio. - 2½ mio.	430	-915	-0,3
2½ mio. - 3 mio.	230	-1.075	-0,4
3 mio. - 3½ mio.	130	-1.220	-0,4
3½ mio. - 4 mio.	70	-1.385	-0,4
4 mio. - 4½ mio.	50	-1.530	-0,4
4½ mio. - 5 mio.	30	-1.670	-0,5
5 mio. - 6 mio.	30	-1.895	-0,5
6 mio. - 7 mio.	20	-2.375	-0,6
7 mio. - 8 mio.	10	-2.830	-0,7
Over 8 mio.	20	-4.530	-0,8
Alle	5.500	-450	-0,2

Anm: Lovmodelberegninger på en stikprøve på 3,3 pct. af befolkningen.

1. Indkomstækvivalerede beløb. Ved ækvivalering sker der en korrektion af beløbsstørrelser i forhold til antallet af medlemmer i en familie. Dermed bliver det muligt at sammenligne skat og indkomster for familier med forskellige størrelser.
2. Opdelingen ud fra ejendomsværdier er sket ud fra ejendomsværdien som opgjort ved vurderingen pr. 1. oktober 2009. Der er ikke sket en ækvivalering af ejendomsværdien. Hvis en familie ejer flere ejendomme, er det den samlede ejendomsværdi af alle ejendomme, der afgør placeringen.

Bilag. Sammenhæng mellem skatter på jord og grundpriser
Skatter på ejendomme mv. påvirker ejendomspriserne. Ejendomsprisen består dels af grundværdien, dels af bygningsværdien.

I ligevægt vil bygningsværdien være bestemt af omkostningerne ved at opføre bygninger mv. Skærpes beskatningen, vil det ikke påvirke prisen på længere sigt, men bygningsmassen vil blive mindre end ellers.

Er prisen på bygninger højere end opførelsesomkostningerne, vil der blive bygget mere. Er prisen lavere, vil byggeriet og vedligeholdelse være mindre således, at bygningsmassen gradvist bliver mindre end ellers. Det trækker i retning af, at priserne gradvist vil stige, indtil forholdet mellem priserne på bygninger og opførelsesomkostningerne er genoprettet.

For grunde gælder det derimod som udgangspunkt, at priserne ikke har virkning på mængden af grunde. Her vil ændringer i skatter derfor slå ud i ændringer i priserne på grunde på både kort og langt sigt.

I ligevægt vil det gælde, at omkostningerne, inklusive skatter, ved at have en grund vil være lig med det afkast ejeren har af at eje en grund.

Den beskrevne sammenhæng mellem grundværdi og skatter på jord kan formaliseres matematisk.

Udgangspunktet er, at grunden giver et årligt bruttoafkast (R). Der er imidlertid også omkostninger ved at have grunden. Grundskylden (g) udgør i gennemsnit ca. 2,6 pct. af grundens værdi (V) altså $g \times V$. Ejendomsværdiskatten (e) er i øjeblikket i størrelsesorden 0,5 pct. af grundens værdi, men fastholdes ejendomsværdiskattestoppet evigt, svarer det for skatteyderen til en permanent nedsættelse til ca. 0,33 pct. af grundens værdi. Endelig er der en kapitalomkostning på renten efter skat (r) samt prisstigninger som følge af inflationen (i).

Ved en nominel rente på f.eks. 5,25 pct. samt en gennemsnitlig skattesats på ca. 30 pct. er renten efter skat på ca. 3,675 pct., mens inflationen er 1,8 pct.

I ligevægt vil det da gælde, at nettoafkastet på grunden skal svare til omkostningerne ved at eje grunden:

$$R + i \times V = g \times V + e \times V + r \times V.$$

Afkastet består dels af den nytte eller ekstra produktion (R) ejeren har af at have grunden dels af værdistigningen $i \times V$.

Omkostningen ved at have grunden er dels grundskyld og ejendomsværdiskat, og dels renteudgifter, herunder alternativt afkast, hvis der er friværdi.

Grundværdien vil da være:

$$V = R / (g + e + r - i).$$

Er R f.eks. 19.220 kr. pr. år, vil grundværdien ved fortsat ejendomsværdiskattestop udgøre ca. 400.000 kr. Regnskabet vil se således ud:

Værdi af grund ultimo	407.200 kr.
Værdi af grund primo	400.000 kr.
Værdistigning	7.200 kr.
Afkast af grund i nyt år	19.220 kr.
I alt nettoafkast	26.420 kr.

Udgifter:

Grundskyld på 2,6 pct. af grundværdi	-10.400 kr.
Ejendomsværdiskat på 0,33 pct. af grundværdi	-1.320 kr.
Renteudgift på 5,25 pct. af grundværdi	-21.000 kr.
Skatteværdi af rentefradrag	+6.300 kr.
I alt udgifter	-26.420 kr.
Heraf skat	-5.420 kr.

Sættes ejendomsværdiskatten op fra 0,33 pct. til 0,5 pct., vil grundværdien falde til 386.332 kr. Regnskabet vil da være:

Værdi af grund ultimo	393.286 kr.
Værdi af grund primo	386.332 kr.
Værdistigning	6.954 kr.
Afkast af grund i nyt år	19.220 kr.
I alt netto afkast	26.174 kr.

Udgifter:

Grundskyld på 2,6 pct. af grundværdi	-10.045 kr.
Ejendomsværdiskat på 0,5 pct. af grundværdi	- 1.932 kr.
Renteudgift på 5,25 pct. af grundværdi	-20.282 kr.
Skatteværdi af rentefradrag	6.085 kr.
I alt udgifter	-26.174 kr.
Heraf skat	-5.892 kr.

Brutto stiger ejendomsværdiskat med 680 kr. ved uændret grundværdi, men netto stiger statens indtægter alene med ca. 473 kr.

Skærpelsen af ejendomsværdiskatten vedrørende grunde giver således et mindre provenu end den umiddelbare effekt, da grundpriserne falder. Skærpelsen fører til et prisfald her og nu svarende til den samlede skærpelse over årene.