



SKATTEMINISTERIET

J.nr. 12-0173104

Dato: 4. juli 2013

Til

Folketinget - Skatteudvalget

Hermed sendes endeligt svar på spørgsmål 357 af 21. februar 2012. Spørgsmålet er stillet efter ønske fra Frank Aaen (EL). (Alm. del).

Holger K. Nielsen / Thomas Larsen

Spørgsmål 357

Ministeren bedes give et skøn over, hvilken virkning det vil have på boligejernes økonomiske vilkår, at værdien af rentefradragsretten på boliglån gradvist udfases over en periode på tyve år. Ministeren bedes i sit svar inddrage virkningen i hvert af udfasningsårene samt i et år efter rentefradragsretten er fuldt udfaset. Ministeren bedes i sit svar også inddrage effekten på boligejernes økonomi fordelt på indkomstdeciler og boligværdi.

Svar

Påvirkning af ejendomspriser

Efter gældende regler udgør skatteværdien af rentefradraget 25,7 pct. i en gennemsnitskommune inkl. kirkeskat, hvortil kommer sundhedsbidraget, der til og med 2011 udgjorde 8 pct. Samlet var skatteværdien af rentefradraget dermed 33,7 pct. før aftrapning af sundhedsbidraget.

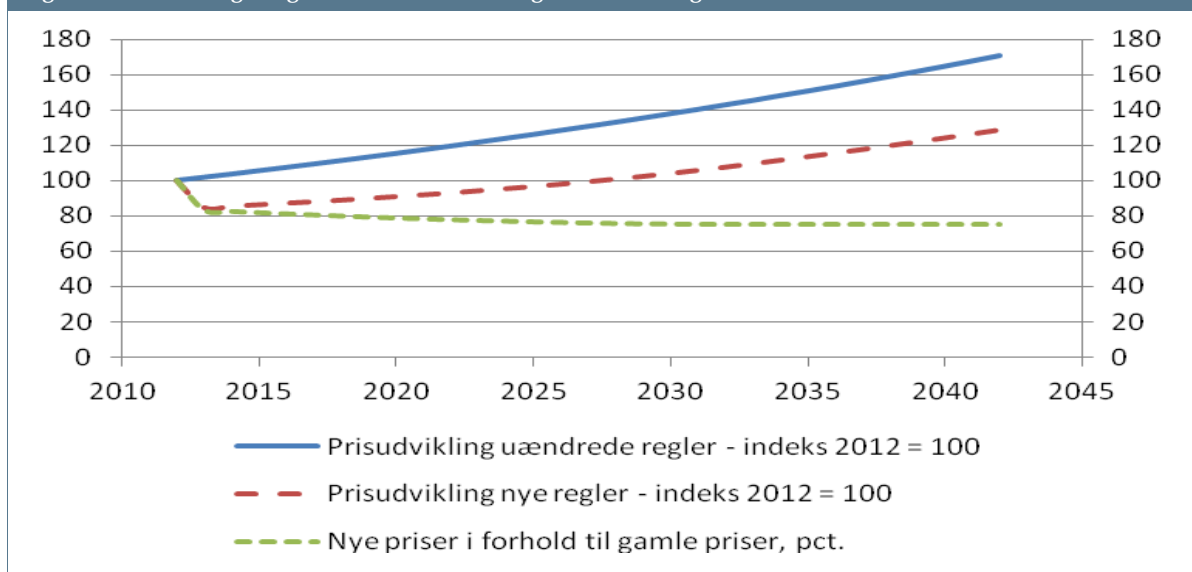
Med Forårspakke 2.0 reduceres sundhedsbidraget med 1 pct.point årligt i perioden 2012-2019, i takt med at sundhedsbidraget udfases. Fra 2019 vil skatteværdien af rentefradraget dermed være 25,7 pct.

For renteudgifter under 50.000 kr. for enlige og 100.000 kr. for ægtepar er skatteværdien dog fortsat 33,7 pct. Disse beløbsgrænser reguleres ikke.

En gradvis afvikling af rentefradraget vil påvirke ejendomspriserne. På langt sigt vil priserne på grunde mv. permanent blive reduceret. Det forventede prisfald vil også påvirke priserne på grunde på kort sigt.

Når aftrapningen er fuldt tilendebragt skønnes grundpriserne at være ca. 25 pct. lavere end ellers under forudsætning af, at markedet havde en forventning om, at skatteværdien af rentefradraget ville have været uændret i al fremtid, jf. figur 1.

Figur 1. Prisudvikling for grundværdi ved afvikling af rentefradrag over 20 år.



Hovedparten – omkring 2/3 – af dette prisfald ville under denne forudsætning indtræde med det samme. I de næste 20 år vil prisstigningstakten være mindre end det, den ellers ville have været. I begyndelsen godt det halve og i slutningen næsten det samme som ellers. Efter 20 år vil prisstigningstakten være tilbage på det oprindelige, mens prisstigningerne i kroner er på omkring ¾ af det tidligere, jf. at prisen vil være faldet 25 pct. i forhold til en situation, hvor rentefradraget fastholdes uændret jf. bilag.

Bygningsværdien vil falde væsentligt mindre end grundværdierne på kort sigt, men vil være uændrede på langt sigt.

Fordelingsvirkninger af at afskaffe rentefradragsretten

I følgende tabel 1 og 2 er vist fordelingsvirkningerne under en række forudsætninger.

Tabel 1 viser fordelingen på indkomstdeciler af ophævelsen af rentefradragsretten. I første decil vil rådighedsbeløbet falde med ca. 4,7 pct. I de øvrige deciler vil rådighedsbeløbet falde med 2-3 procent, dog således, at ændringen er relativt størst for mellemindkomstgrupperne i 5. og 6. decil.

Tabel 1. Virkning fordelt på indkomstdeciler, 2032-effekt (2012-niveau)

Decil ²	Antal personer	Gnst. ændring i rådighedsbeløb ¹	Gnst. ændring i rådighedsbeløb
	1.000 personer	Kr.	Pct.
1	550	-2.840	-4,7
2	550	-2.825	-2,1
3	550	-3.530	-2,3
4	550	-4.730	-2,7
5	550	-5.875	-3,0
6	550	-6.725	-3,1
7	550	-7.345	-3,1
8	550	-7.715	-2,9
9	550	-8.480	-2,8
10	550	-10.325	-2,5
Alle	5.500	-6.040	-2,8

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. Decilinddelingen er sket ud fra rådighedsbeløbet (ækvivaleret).

Tabel 2 viser en opdeling efter størrelsen af ejendomsværdien. I gennemsnit vil rådighedsbeløbet blive reduceret med 2,8 pct. Reduktionen af rådighedsbeløbet er stigende med stigende ejendomsværdi, både målt i kroner og i pct. af rådighedsbeløbet.

Tabel 2. Virkning fordelt på ejendomsværdi, 2032-effekt (2012-niveau)

Ejendomsværdi ²	Antal personer	Gnst. ændring i rådighedsbeløb ¹	Gnst. ændring i rådighedsbeløb
Kr.		Kr.	Pct.
0	2.040	-1.528	-0,9
1-500.000	110	-4.555	-2,4
0,5 mio. - 1 mio.	740	-6.168	-3,1
1 mio. - 1½ mio.	890	-7.457	-3,3
1½ mio. - 2 mio.	690	-8.754	-3,6
2 mio. - 2½ mio.	430	-9.883	-3,7
2½ mio. - 3 mio.	230	-10.985	-3,8
3 mio. - 3½ mio.	130	-11.920	-4,0
3½ mio. - 4 mio.	70	-13.406	-4,0
4 mio. - 4½ mio.	50	-14.963	-4,2
4½ mio. - 5 mio.	30	-16.611	-4,8
5 mio. - 6 mio.	30	-17.929	-4,6
6 mio. - 7 mio.	20	-24.324	-5,9
7 mio. - 8 mio.	10	-22.737	-5,3
Over 8 mio.	20	-40.302	-7,4
Alle	5.500	-6.039	-2,8

Anm: Lovmodelberegninger på en stikprøve på 3,3 pct. af befolkningen. Alle medlemmer af en familie er 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 formelt set ejer huset.

1. Indkomstækvivaleret 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.

Forudsætninger og forbehold

Beregningerne ovenfor er udført under forskellige forudsætninger, og der skal tages en række forbehold.

Da det ikke vurderes muligt i praksis at sondre mellem renteudgifter vedrørende bolig og andre private renteudgifter, er der beregningsmæssigt forudsat, at fradragsretten bortfalder for alle private renteudgifter. Det er endvidere beregningsteknisk forudsat, at der ikke er mulighed for en nettificering af kapitalindkomsten, således at private renteudgifter kan modregnes i eventuel positiv kapitalindkomst. I praksis vil en ophævelse af rentefradragsretten formentlig i vid udstrækning medføre, at familierne vil nedbringe volumen af deres aktiver og passiver, i det omfang det er muligt.

Virkingen er vanskelig at beregne i så mange år frem. Mange af de nuværende husejere, der har haft ejendommen længe, har fået store værdistigninger og en del af denne formuegevinst er placeret som friværdi i boliger eller "fri formue".

I takt med, at de nuværende ejere eller arvinger forbruger dele af formuegevinsterne, vil der være en tendens til, at husholdningernes bruttogæld stiger.

I øjeblikket er renten meget lav. Det gælder særligt for meget korte lån. Derfor er rentefradraget ikke helt så meget værd som ved en højere rente. Den lange rente er højere end den korte, og det må forventes, at renteniveauet fremover vil orientere sig mod den lange rente.

Ved beregning af fordelingsvirkninger af skatteændringer tager man udgangspunkt i en stikprøve, der viser forholdene i et givet historisk år. Det lægges yderligere til grund, at adfærden ikke vil ændres i forhold til det anvendte referenceår.

For særligt rentefradraget er disse antagelser jf. ovenfor næppe særligt realistiske. Formentlig vil såvel bruttogæld som rente stige i forhold til i dag, selv om der ikke sker ændringer i boligbeskatningen.

Ændringer i rentefradraget vil formentlig både påvirke den samlede opsparings omfang samt sammensætningen af formuen. Det vil blive mindre fordelagtigt at optage lån og fx øge formuen i pensionskasser eller købe aktier.

I en opgørelse af de fordelingsmæssige konsekvenser af den foreslåede ændring af rentefradragsretten er det ikke umiddelbart muligt at tage højde for de ovenfor nævnte afledte virkninger på ejendomsværdierne. I fordelingsberegningerne er der taget udgangspunkt i forholdene, som de var i et historisk år, dvs. sammensætningen af forbrug, rente, gæld mv. er som i det år, hvor data stammer fra. Dermed ses der bort fra de adfærdsmæssige tilpasninger til ændringen af rentefradragsretten, herunder virkningerne på ejendomspriserne. Med disse forbehold er de fordelingsmæssige konsekvenser vist i 2032, når rentefradraget er fuldt udfaset.

Bilag. Virkninger på prisen på grunde af lavere skatteværdi af rentefradrag

Grundværdi ved afskaffelse af rentefradrag uden overgangsregel

Virksomheden på grundværdierne af at afskaffe rentefradragsretten afhænger blandt andet af renten, inflation, grundskyld og effektiv ejendomsværdiskat på grunde, jf. bilag til besvarelse af alm. del. spørgsmål 356 af 21. februar 2012.

Grundværdierne er i ligevægt givet ved:

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

Hvor (V) er grundværdien, (R) grundafkastet, (g) grundskyldssatsen, € sats for ejendomsværdiskat, (r) renten efter skat og (i) den årlige stigningstakt for grundværdien.

Under forudsætning af, at (g) er 2,6 pct., (e) er 0,33 pct., (r) er 5,25 pct. før skat, skattesatsen er 30 pct. (i gennemsnit) og (i) er 1,8 pct., vil den årlige omkostning ved at have en grund være på i alt ca. 4,8 pct. af primoværdien. Er skattesatsen 0 vil den årlige omkostning være ca. 6,4 pct. af primoværdien eller ca. 33 pct. højere. Primoværdien vil da skulle falde med hen ved 25 pct. for, at omkostningen svarer til grundafkastet, der er konstant.

Effekten er illustreret ved et eksempel, hvor der først ses på udviklingen ved uændrede regler, og derefter på udviklingen, efter reglerne er ændret.

Før ændringen af rentefradraget og under forudsætning af, at der ikke er forventninger om ændringer, vil grundpriser mv. udvikle sig som vist i bilagstabel 1 med de ovenfor angivne forudsætninger.

Bilagstabel 1. Udviklingen i grundpriser og grundskyld mv. ved uændret rentefradrag ved typiske forudsætninger

År	Primo kr.	Grundskyld kr.	Ejendomsværdiskat kr.	Renter kr.	Skat pct.	Skatteværdi fradrag kr.	Afkast kr.	Stigning kr.	Ultimo kr.
2012	400.000	10.400	1.320	21.000	30	6.300	19.220	7.200	407.200
2013	407.200	10.587	1.344	21.378	30	6.413	19.566	7.330	414.530
2014	414.530	10.778	1.368	21.763	30	6.529	19.918	7.462	421.991
2015	421.991	10.972	1.393	22.155	30	6.646	20.277	7.596	429.587
2016	429.587	11.169	1.418	22.553	30	6.766	20.642	7.733	437.320
2017	437.320	11.370	1.443	22.959	30	6.888	21.013	7.872	445.191
2018	445.191	11.575	1.469	23.373	30	7.012	21.391	8.013	453.205
2019	453.205	11.783	1.496	23.793	30	7.138	21.776	8.158	461.362
2020	461.362	11.995	1.522	24.222	30	7.266	22.168	8.305	469.667
2021	469.667	12.211	1.550	24.658	30	7.397	22.567	8.454	478.121
2022	478.121	12.431	1.578	25.101	30	7.530	22.974	8.606	486.727
2023	486.727	12.655	1.606	25.553	30	7.666	23.387	8.761	495.488
2024	495.488	12.883	1.635	26.013	30	7.804	23.808	8.919	504.407
2025	504.407	13.115	1.665	26.481	30	7.944	24.237	9.079	513.486
2026	513.486	13.351	1.695	26.958	30	8.087	24.673	9.243	522.729
2027	522.729	13.591	1.725	27.443	30	8.233	25.117	9.409	532.138
2028	532.138	13.836	1.756	27.937	30	8.381	25.569	9.578	541.717
2029	541.717	14.085	1.788	28.440	30	8.532	26.029	9.751	551.468
2030	551.468	14.338	1.820	28.952	30	8.686	26.498	9.926	561.394
2031	561.394	14.596	1.853	29.473	30	8.842	26.975	10.105	571.499
2032	571.499	14.859	1.886	30.004	30	9.001	27.461	10.287	581.786
2033	581.786	15.126	1.920	30.544	30	9.163	27.955	10.472	592.258
2034	592.258	15.399	1.954	31.094	30	9.328	28.458	10.661	602.919
2035	602.919	15.676	1.990	31.653	30	9.496	28.970	10.853	613.771
2036	613.771	15.958	2.025	32.223	30	9.667	29.492	11.048	624.819
2037	624.819	16.245	2.062	32.803	30	9.841	30.023	11.247	636.066
2038	636.066	16.538	2.099	33.393	30	10.018	30.563	11.449	647.515
2039	647.515	16.835	2.137	33.995	30	10.198	31.113	11.655	659.171
2040	659.171	17.138	2.175	34.606	30	10.382	31.673	11.865	671.036

Anm.: Under forudsætning af et afkast af grund på 19.220 kr. i 2012, forventet prisstigning på 1,8 pct. årligt, samt at renten er 5,25 pct., skat af renter er 30 pct., ejendomsværdiskat på 0,33 pct. (der ikke forventes ændret) og grundskyld på 2,6 pct.

Udgangspunktet er, at grunden giver et afkast på 19.220 kr. i 2012. Med de givne forudsætninger vil grundprisen blive 400.000 kr. Da vil det gælde, at grundafkastet er lig med omkostningen ved at eje grunden. Det gælder alle år, hvis grundpriserne stiger med 1,8 pct. hvert år.

Som nævnt vil grundprisen falde med hen ved 25 pct., hvis rentefradraget uventet blev afskaffet. Det svarer til næsten 100.000 kr., dvs. langt mere end det umiddelbare tab på 6.300 kr. Den, der ejer grunden, når initiativet bekendtgøres, vil få et meget stort tab, hvis markedet i øvrigt ikke har en forventning om ændringen.

Ved en gradvis afvikling af skatten over 20 år fremgår virkningen på grundpriserne mv. af bilagstabel 2.

Bilagstabel 2. Udviklingen i grundpriser og grundskyld mv. ved afvikling af rentefradrag over 20 år fra og med 2012 ved typiske forudsætninger

År	Primo kr.	Grundskyld kr.	Ejendomsværdisdiskat kr.	Renter kr.	Skat pct.	Skattefradrag Kr.	Afkast kr.	Stigning kr.	Ultimo kr.
2012	400.000	10.400	1.320	21.000	30,0	6.300	19.220	-60.714	339.286
2013	339.286	8.821	1.120	17.813	28,5	5.077	19.566	3.111	342.397
2014	342.397	8.902	1.130	17.976	27,0	4.853	19.918	3.236	345.633
2015	345.633	8.986	1.141	18.146	25,5	4.627	20.277	3.369	349.002
2016	349.002	9.074	1.152	18.323	24,0	4.397	20.642	3.509	352.512
2017	352.512	9.165	1.163	18.507	22,5	4.164	21.013	3.658	356.170
2018	356.170	9.260	1.175	18.699	21,0	3.927	21.391	3.817	359.986
2019	359.986	9.360	1.188	18.899	19,5	3.685	21.776	3.985	363.971
2020	363.971	9.463	1.201	19.108	18,0	3.440	22.168	4.165	368.136
2021	368.136	9.572	1.215	19.327	16,5	3.189	22.567	4.357	372.493
2022	372.493	9.685	1.229	19.556	15,0	2.933	22.974	4.563	377.056
2023	377.056	9.803	1.244	19.795	13,5	2.672	23.387	4.784	381.840
2024	381.840	9.928	1.260	20.047	12,0	2.406	23.808	5.021	386.861
2025	386.861	10.058	1.277	20.310	10,5	2.133	24.237	5.276	392.136
2026	392.136	10.196	1.294	20.587	9,0	1.853	24.673	5.551	397.687
2027	397.687	10.340	1.312	20.879	7,5	1.566	25.117	5.848	403.535
2028	403.535	10.492	1.332	21.186	6,0	1.271	25.569	6.169	409.704
2029	409.704	10.652	1.352	21.509	4,5	968	26.029	6.516	416.220
2030	416.220	10.822	1.374	21.852	3,0	656	26.498	6.893	423.113
2031	423.113	11.001	1.396	22.213	1,5	333	26.975	7.302	430.416
2032	430.416	11.191	1.420	22.597	0,0	0	27.461	7.747	438.163
2033	438.163	11.392	1.446	23.004	0	0	27.955	7.887	446.050
2034	446.050	11.597	1.472	23.418	0	0	28.458	8.029	454.079
2035	454.079	11.806	1.498	23.839	0	0	28.970	8.173	462.253
2036	462.253	12.019	1.525	24.268	0	0	29.492	8.321	470.573
2037	470.573	12.235	1.553	24.705	0	0	30.023	8.470	479.043
2038	479.043	12.455	1.581	25.150	0	0	30.563	8.623	487.666
2039	487.666	12.679	1.609	25.602	0	0	31.113	8.778	496.444
2040	496.444	12.908	1.638	26.063	0	0	31.673	8.936	505.380

Anm.: Under forudsætning af et afkast af grund på 19.220 kr. i 2012, forventet prisstigning på 1,8 pct. årligt, samt at renten er 5,25 pct., ejendomsværdiskat på 0,33 pct. (der ikke forventes ændret) og grundskyld på 2,6 pct. Primo 2012 gælder desuden, at skat af renter er 30 pct. i gennemsnit og primo ikke forventes ændret. Men kort efter primo bekendtgøres afviklet over 20 år.

Straks planen om at afvikle skattefradrag for renter på boliglån bliver kendt, falder grundprisen, således at den er 61.000 kr. lavere i slutningen af året, mens den ellers ville have været 7.200 kr. højere. I årene derefter stiger grundprisen langsommere i pct. end ellers, mens man efter 20 år får samme stigningstakt, men på et niveau, der er omkring 25 pct. lavere.

Selv om man laver en lang overgangsordning, vil omkring 70 pct. af kapitaltabet ved en pludselig ændring indtræffe med det samme.

Det skal understreges, at der er tale om et forsimplet eksempel. I praksis varierer grundskyld, renter mv. og forventningerne hertil, og stigningen i grundafkastet er forskelligt for forskellige personer (fordelen ved at bo på grunden i forhold til at bo, hvor grundpriserne er lavest).

Det er også forsimplet at anføre en enkelt skattesats på 30 pct. Den skattesats, der er afgørende for dannelsen af grundprisen, er den vægtede marginale skattesats af kapitalafkast. For en kreditor, der har nettorenteindtægter, er rentefradraget ikke videre relevant. For en debitor, der har nettorenteudgifter, vil omkostningen ved at eje en grund også afhænge af, hvor meget afkast fra pensionsopsparring, personen går glip af, hvis formueanbringelsen alternativt var an-

vendt på højere pensionsopsparing. Derfor vil en afvikling af rentefradraget ikke have helt lige så store virkninger på grundværdierne som anført.

Endelig skal man være opmærksom på, at det har været forudsat, at købere og sælgere af grunde mv. har haft en forventning om, at skattereglerne, herunder rentefradraget, aldrig ville blive ændret. Ved samtlige større skattereformer siden midten af 1980'erne bortset fra den i 2012, er der dog sket reduktioner i rentefradraget, og en del debattører, partier mv. stiller løbende forslag om en yderligere reduktion. I et vist omfang afspejler de aktuelle priser derfor, at nogle regner med en vis sandsynlighed for yderligere reduktioner. En fuld afvikling af rentefradraget er dog næppe det, der forventes at være det mest sandsynlige.

Ovenfor er alene regnet med et fald i grundværdierne, mens den del af ejendomsværdien, der består af selve bygningen er uberørt af ændringen. Det er formentlig ikke realistisk på kortere sigt. Virkningen af lavere rentefradrag vil være, at der vil blive efterspurgt færre eller mindre boliger end ellers. Der vil derfor i en længere årrække skulle bygges færre nye boliger mv., og man kan derfor forvente, at priserne for selve bygningerne vil være lavere end ellers i en længere årrække. Denne effekt er dog ignoreret ovenfor.