



Skatteministeriet

3. maj 2022
J.nr. 2022 - 21

Til Folketinget – Skatteudvalget

Hermed sendes endeligt svar på spørgsmål nr. 167 af 17. januar 2022 (alm. del). Spørgsmålet er stillet efter ønske fra Lisbeth Bech-Nielsen (SF).

Jeppe Bruus

/ Uffe Mikkelsen

Spørgsmål

Hvor stor en andel af de voksne danskere i Københavns Kommune har en husstandsindkomst, som gør det muligt at kunne købe et 140 m² hus i Københavns Kommune i dag sammenholdt med før skattestoppet?

Svar

Det bemærkes, at der er indgået forlig om boligbeskatningen, der bl.a. indebærer, at ejendomsværdiskattestoppet og stigningsbegrænsningen på grundskyld for ejerboliger ophæves i 2024.

Hvorvidt det er muligt at købe et 140 m² hus i København afhænger af en række forhold, herunder bl.a. adgang til lånefinansiering, opsparet formue, renteniveauet, boligskatter og andre boligomkostninger. I det følgende er der ikke taget højde for formueforhold, men alene taget udgangspunkt i, at køb af et 140 m² hus vil ske ved 95 pct. gældsfinansiering.

Herudover afhænger muligheden for at købe et hus af, hvor stor en andel af den samlede disponible indkomst, som husholdningerne antages at kunne/ville anvende på boligudgifter. Det er i det følgende rent beregningsteknisk forudsat, at det ikke er muligt at købe et 140 m² parcel- eller rækkehus, hvis de samlede udgifter til ejendomsskatter, renteudgifter (fratrullet skatteværdien af rentefradraget) og afdrag overstiger 50 pct. af husstandens disponible indkomst på købstidspunktet.

På den baggrund skønnes det, at ca. 15 pct. af alle familier i Københavns Kommune i 2001 havde en husstandsindkomst, som gjorde det muligt at købe et 140 m² parcel- eller rækkehus i kommunen, som i 2001 havde en gennemsnitspris på ca. 1,9 mio. kr. (2001-niveau)¹.

I 2021 havde ca. 17 pct. af alle familier i Københavns Kommune en husstandsindkomst, som gjorde det muligt at købe et 140 m² parcel- eller rækkehus i kommunen, uden at boligudgifterne oversteg 50 pct. af den disponible indkomst. Et 140 m² parcel- eller rækkehus i Københavns Kommune kostede i 2021 i gennemsnit ca. 6,7 mio. kr. (2021-niveau).

Ved beregningen af andelen af personer der i 2021 kunne købe et 140 m² parcel- eller rækkehus skønnes det imidlertid at gældsfaktoren – dvs. forholdet mellem boliglån og husstandens bruttoårsindkomst – var den bindende begrænsning frem for boligudgifterne i forhold til den disponible indkomst. Hvis det lægges til grund, at denne ikke må overstige fire, ville andelen af familierne, der i 2021 kunne købe et 140 m² hus, være ca. 3 pct. Hvis en gældsfaktor på fire havde været den bindende begrænsning i 2001, skønnes det, at ca. 10 pct. af alle familier havde en husstandsindkomst, som gjorde det muligt at købe et 140 m² parcel- eller rækkehus i kommunen.

¹ Gennemsnitsprisen for et 140 m² stort hus er beregnet på baggrund af Finans Danmarks statistik for den gennemsnitlige kvadratmeterpris for realiserede handler i Københavns Kommune i det pågældende år.

Husstandens bruttoindkomst og disponible indkomst er opgjort som den samlede indkomst af voksne i en familie uden hjemmeboende børn.²

Beregningerne tager som nævnt ikke højde for eksisterende formuer eller gæld. Det vurderes, at den faktiske andel af familier, som kunne købe et 140 m² hus i Københavns Kommune, er højere, end beregningen viser, da der også vil være familier, som har formue til rådighed.

Det er beregningsteknisk forudsat, at alle familier, som opfylder betingelserne for at kunne købe et hus, har en tilstrækkelig formue til at kunne betale 5 pct. af købsprisen kontant.

Det bemærkes, at beregningen ikke tager højde for andre potentielle påvirkende faktorer, som for eksempel ændringer i Københavns Kommunes befolkningssammensætning.

² Indkomstberegninger tager udgangspunkt i 2001-data og 2018-data, fremskrevet til 2021-niveau. I bruttoindkomsten indgår lønindkomst fratrukket fradrag for pensionsindbetalinger såvel som andre private indkomster før skat. Kapital- og aktieindkomst regnes ikke med, da den kan svinge meget fra år til år. Overførselsindkomster regnes også med, bortset fra boligstøtte, da den bortfalder ved køb af ejendom.