



Skatteministeriet

3. februar 2025
J.nr. 2025 - 339

Til Folketinget – Skatteudvalget

Hermed sendes svar på spørgsmål nr. 147 af 10. januar 2025 (alm. del). Spørgsmålet er stillet efter ønske fra Pelle Dragsted (EL).

Rasmus Stoklund

/ Rikke Kure Wendel

Spørgsmål

Vil ministeren redegøre for, hvor meget ejendomsværdiskatten skal hæves med for at opnå et såkaldt neutralt niveau ift. øvrige kapitalindkomster og skatten på arbejde jf. anbefalingen om at hæve ejendomsværdiskatten fra Det Økonomiske Råd, ”Dansk økonomi, forår 2019” s. 14? I besvarelsen bedes ministeren anføre, hvor meget satsen for ejendomsværdiskatten skal hæves med ved de forskellige scenarier med forskellige antagelser om rente- og forretningsniveauer.

Svar

I en skatteøkonomisk optik indebærer neutralitet for ejendomsværdiskattesatsen, at skattesystemet ikke påvirker incitamentet til at investere i bolig. En neutral ejendomsværdiskat vil således svare til skatteværdien af rentefradraget.

Aktuelt antages det langsigtede, nominelle renteniveau at udgøre 4 pct. Skatteværdien af rentefradraget udgør ca. 33 pct. for renteudgifter op til 50.000 kr. og 25 pct. for renteudgifter herover. En neutral ejendomsværdiskattesats udgør dermed ca. 1,3 pct. for renteudgifter op til 50.000 kr. og 1 pct. for renteudgifter herover.

Ejendomsværdiskattesatsen udgør 0,51 pct. af beskatningsgrundlaget op til 9,2 mio. kr. og 1,4 pct. derover. Beskatningsgrundlaget udgør 80 pct. af den ansatte ejendomsværdi, jf. forsigtighedsprincippet. Den effektive ejendomsværdiskattesats er dermed ca. 0,4 pct. af ejendomsværdien op til 11,5 mio. kr. og ca. 1,1 pct. herover. Den eksisterende, høje ejendomsværdiskattesats indebærer dermed omtrent neutralitet i forhold til rentefradraget.

Spørgsmålet forstås imidlertid således, at det ønskes oplyst hvilken sats, der medfører ens beskatning af arbejds- og (real) kapitalindkomst. Det bemærkes, at der ikke foreligger skatteøkonomiske begrundelser herfor, og at det ikke siger noget om skattens optimale niveau.

Fra 2026 beskattes arbejdsindkomst med ca. 42,1 pct. i intervallet 0-665.000 kr., med ca. 49 pct. i intervallet 665.000-806.800 kr., med ca. 55,9 pct. i intervallet 806.800-2.688.900 kr. og med ca. 60,5 pct. for indkomster herudover.

Hvis beskatningen af arbejdsindkomst og (real) kapitalindkomst skal ensrettes, skal kapitalindkomsten indgå i arbejdsindkomstbeskatningsgrundlaget. Det svarer reelt til en tilbagevenden til den lejeværdi af egen bolig, der gjaldt til og med indkomståret 1999. Den reale kapitalindkomst fra ejendommen kan beregnes som ejendomsværdien ganget med den langsigtede realrente, der skønnes at udgøre ca. 2 pct. Disse 2 pct. af ejendomsværdien vil så blive beskattet med arbejdsindkomstbeskatningssatserne.

Hvis den kombinerede kapital- og arbejdsindkomst ligger under 665.000 kr., vil satsen være 42,1 pct., jf. ovenfor. Ejendomsværdien ganget med 2 pct. ganget med 41,2 pct. svarer til, at beskatningen af ejendomsværdien effektivt udgør ca. 0,8 pct. For indkomst i de øvrige intervaller indebærer beregningsmetoden effektive ejendomsværdiskattesatser på hhv. 1,0 pct., 1,1 pct. og 1,2 pct.

Der er således ikke stor forskel på den aktuelle, høje ejendomsværdiskattesats, og en ejendomsværdiskattesats, der indebærer ens beskatning af arbejdsindkomst og kapitalindkomst fsva. ejendomsværdien, om end en overgang hertil vil indebære, at den eksisterende progression i ejendomsværdiskatten vil blive reduceret.