



Skatteministeriet

6. februar 2025
J.nr. 2025 - 454

Til Folketinget – Skatteudvalget

Hermed sendes svar på spørgsmål nr. 165 af 14. januar 2025 (alm. del). Spørgsmålet er stillet efter ønske fra Pelle Dragsted (EL).

Rasmus Stoklund

/ Rikke Kure Wendel

Spørgsmål

Vil ministeren redegøre for, hvad danskernes samlede boliggevinster udgjorde i hvert af årene i perioden 2000-2023? Ministeren bedes redegøre for hhv. brutto- og nettogevinsterne (fratrasket renter og hvis muligt andre udgifter).

Svar

Der tages i denne besvarelse udgangspunkt i realiserede bruttogevinster for ejerboliger opgjort som forskellen mellem købs- og salgsprisen af ejerboligen. Der tages udgangspunkt i realiserede bruttogevinster, opgjort som forskellen mellem den oprindelige købspris og den realiserede salgspris.

Til de realiserede bruttogevinster er der taget udgangspunkt i salgsdata for ejerboliger (en-familiehuse, ejerlejligheder og sommerhuse) som er tilgængeligt fra 1992 til og med 2022.

Det reelle afkast på boliginvesteringerne bør principielt opgøres efter udgifter til renter og forbedringer. Skatteministeriet har umiddelbart ikke adgang til oplysninger om renteudgifter på ejerboligniveau i et tilgængeligt format eller til oplysninger om forbedringer af ejerboliger. Det er derfor ikke muligt at redegøre for nettogevinster i dette svar.

Det bemærkes, at den nye model for ejendomsbeskatning, der trådte i kraft i 2024, hvor skatten stiger, når priserne stiger, fremadrettet må antages at virke prisstabiliserende, ligesom den i højere grad end den hidtidige beskatningsmodel indebærer, at afkast fra ejendommen beskattes.

I 2022 skønnes der at være gennemført knap 58.000 salg af ejerboliger. Den samlede bruttoavance for disse ejendomme skønnes at udgøre godt 35 mia. kr. Heraf skønnes de ejere, der har solgt til en højere pris, end de har givet for ejendommene, at have opnået en bruttogevinst på i alt godt 36 mia. kr., mens de ejere, der har solgt med tab, i alt skønnes at have tabt ca. 1 mia. kr., *jf. tabel 1*.

Tabel 1. Realiserede bruttoavance, -gevinst og -tab for ejerboliger fordelt på salgsår

Salgsår	Antal ejerboligsalg	Samlet bruttoavance (mia. kr., 2025-niveau)	Samlet bruttogegevinst (mia. kr., 2025-niveau)	Samlet bruttotab (mia. kr., 2025-niveau)
2000	72.200	46,3	47,1	-0,8
2001	68.800	47,1	47,8	-0,7
2002	71.100	47,8	48,8	-1,0
2003	73.200	51,2	52,4	-1,2
2004	80.800	64,8	66,1	-1,3
2005	82.700	86,8	88,0	-1,2
2006	70.200	49,4	49,6	-0,2
2007	65.300	40,9	41,4	-0,5
2008	49.800	24,9	26,1	-1,2
2009	42.400	14,9	18,8	-3,8
2010	49.700	18,0	22,9	-4,8
2011	41.600	12,7	17,6	-4,9
2012	43.500	12,1	17,6	-5,6
2013	44.500	14,9	20,0	-5,0
2014	49.800	20,3	24,8	-4,4
2015	57.300	28,3	32,1	-3,9
2016	61.200	31,9	35,5	-3,7
2017	68.600	37,8	41,7	-3,9
2018	67.500	38,1	41,4	-3,2
2019	70.200	38,6	41,7	-3,1
2020	85.800	51,9	55,6	-3,6
2021	87.800	61,3	64,0	-2,6
2022	57.900	35,4	36,3	-0,8

Anm.: Avancerne er beregnet for ejerboliger (enfamiliehuse, ejerlejligheder og sommerhuse), som er handlet i frit salg. Der er set bort fra delsalg og salg som indeholder flere ejendomme. Avancerne er beregnet som forskellen mellem handelsprisen i salgsåret og handelsprisen i seneste forudgående år, hvor ejendommen er handlet. Da ejendomshandelsdata fra før 1992 ikke er tilgængelige, er ejendomme uden historisk handelspris antaget at have samme gennemsnitlige avance, som ejendomme solgt i samme år. Derudover lægges det til grund, at ejendomme der handles første gang ikke medgår i bruttoavancerne, da dette oftest vil tilfalde virksomheder som har udstykket ejendommene.

Antallet af ejerboligsalg er afrundet til nærmeste 100 salg.

Kilde: Skatteministeriet