



Skat på boliger

Boligskat: Nye tiltag giver størst gevinst til Nordsjælland

VLAK-regeringen har spillet ud med nye tiltag vedrørende boligskatten: Fastfrysning af grundskylden til 2021, afskaffelse af den høje ejendomsværdiskattesats for de dyreste boliger og lavere værdi af rentefradraget. Dette giver en samlet gevinst til kommunerne i Nordsjælland og omkring hovedstaden. Topscoren er Gentofte Kommune, hvor nettogevinsten er 4.800 kr. pr. ejerbolig årligt.

af analysechef **Jonas Schytz Juul**
og stud.polit **Sune Caspersen**

17. marts 2017

Analysens hovedkonklusioner

- Regeringen spillede for nylig ud med tre nye tiltag på boligområdet. Dels fastfrysning af grundskylden fra 2018-2021 og dels en afskaffelse af den høje ejendomsværdiskattesats for de allerdyreste boliger. Derudover blev der foreslået en reduktion af rentefradraget som en del af finansieringen. I denne analyse regnes der på de kommunale fordelings effekter af disse tre elementer.
- I Gentofte står boligejerne til den største nettogevinst på i gennemsnit 4.800 kr. pr. ejerbolig årligt. I Struer og Vordingborg er de største gennemsnitlige nettotab på 2.000 kr. pr. ejerbolig årligt.
- I alt er der 21 kommuner, hvor der er en nettogevinst af de nye tiltag, mens de resterende kommuner får et tab. Medregnes hele fastfrysningen af grundskylden for 2016-2021 er der i alt 35 kommuner, der får en gevinst, mens de resterende kommuner får et tab.

Kontakt

Analysechef

Jonas Schytz Juul

Tlf. 33 55 77 22

Mobil 30 29 11 07

jsj@ae.dk

Kommunikationschef

Mikkel Harboe

Tlf. 33 55 77 28

Mobil 28 36 87 50

mh@ae.dk

Boligskat: Nye tiltag giver størst gevinst til Nordsjælland

VLAK-regeringen præsenterede den 1. marts fire nye elementer til et nyt boligskattesystem, ud over det der allerede har været fremlagt. De nye elementer er:

- For det første en fortsættelse af fastfrysningen af grundskylden fra 2018-2021. Dette koster 2,2 mia. kr. årligt fra 2021 og fremover. Denne nye fastfrysning kommer oveni fastfrysningen af grundskylden for 2016 og 2017, som allerede er vedtaget i de seneste finanslove.
- For det andet en afskaffelse af den høje sats for ejendomsværdiskatten. Det nye forslag betyder altså, at der skal indføres en flad ejendomsværdiskat uanset boligens værdi, og ikke som nu, hvor de dyreste boliger betaler en højere ejendomsværdiskat. Dette tiltag koster yderligere 0,1 mia. kr.
- For det tredje blev der foreslået en reduktion af rentefradraget på 5 pct. point, der skal finansiere en del af det samlede boligudspil. Reduktionen af rentefradraget ventes at give 4 mia. kr. i provenu.
- For det fjerde blev det foreslået, at en del af finansieringen af boligskatteudspillet skal findes på råderummet¹.

I denne analyse er der set på de fordelingsmæssige konsekvenser for ejerboliger af fastfrysningen af grundskylden for 2018-2021, afskaffelse af den høje ejendomsværdiskattesats og reduktionen af rentefradraget, som er de tre nye tiltag, der kan fordeles på ejerboliger. I beregningerne fordeles det umiddelbare provenu af de fuldt indfasede tiltag på ejerboliger i landets kommuner. Effekterne er opgjort som årlige ændringer i skattebetalingerne. I gennemsnit er der en nettoskattestigning pr. ejerbolig på omkring 500 kr. årligt. Til sidst i analysen er der vist en supplerende beregning, hvor hele fastfrysningen af grundskylden i perioden 2016-2021 medregnes. Når hele perioden med fastfrysning af grundskylden medregnes, er der i gennemsnit en nettoskattelettelse på omkring 200 kr. pr. ejerbolig årligt. De konkrete beregningsforudsætninger er beskrevet i boks 1.

I tabel 1 er de 15 kommuner med den største nettogevinst fra de tre elementer vist. Af tabellen ses det, at i Gentofte står boligejerne til den største gevinst på i gennemsnit 4.800 kr. årligt pr. ejerbolig. Selvom tabet fra rentefradraget er relativt højt i denne kommune, overtrumfes det af den store gevinst fra fastfrysningen af grundskylden samt indførelsen af en flad ejendomsværdiskat, så der samlet er en nettogevinst. Herefter følger Rudersdal med 4.200 kr. årligt i nettogevinst og Hørsholm med 3.400 kr. årligt i nettogevinst pr. ejerbolig. Af tabellen ses det, at samtlige 15 kommuner med de største nettogevinster ligger i Nordsjælland og omkring Hovedstaden. Det skyldes, at gevinsten fra fastfrysningen af grundskylden er størst i disse kommuner, og at det primært er omkring hovedstaden, at der er en gevinst fra indførelse af en flad ejendomsværdiskat for de alldyrreste boliger.

¹ De nye udspil blev lanceret på Finansministeriets hjemmeside den 1. marts 2017 <https://www.fm.dk/nyheder/pressemeddelelser/2017/03/finansiering-af-nyt-boligskattesystem>

Tabel 1. 15 kommuner med størst årlig gevinst af fastfrysning af grundskyld 2018-2021, flad ejendomsværdiskat og lavere rentefradrag

Kommune	Boligskat	Rentefradrag	I alt
		1.000 kr.	
Gentofte	8,7	-3,9	4,8
Rudersdal	7,9	-3,7	4,2
Hørsholm	7,3	-3,9	3,4
Lyngby-Taarbæk	6,0	-3,4	2,6
Ballerup	5,4	-3,3	2,0
Hvidovre	5,3	-3,3	2,0
Dragør	5,2	-3,5	1,7
Herlev	4,7	-3,3	1,4
Rødovre	4,4	-3,1	1,4
Gladsaxe	4,3	-3,3	1,0
Helsingør	4,3	-3,3	1,0
Albertslund	4,2	-3,3	1,0
Tårnby	4,1	-3,3	0,8
Frederiksberg	3,4	-2,8	0,7
Furesø	4,1	-3,5	0,6
Fredensborg	3,9	-3,4	0,4
Hele landet, gennemsnit pr. ejerbolig	1,9	-2,5	-0,5

Anm: Opgjort i årlig skatteændring pr. ejerbolig i kommunen ved fuldt indfasede tiltag. Se metoden i boks 1.
 Kilde: AE på baggrund af Skatteministeriet, Danmarks Statistik og lovmodellens datagrundlag

I tabel 2 er de 15 kommuner med det største nettotab fra omlægningen vist. Det største nettotab er i Struer og Vordingborg, hvor nettotabet pr. ejerbolig årligt er på 2.000 kr. I disse kommuner er der en meget lille gevinst fra fastfrosset grundskyld, som overtrumpes af tabet fra det lavere rentefradrag. Herefter følger Faxe, Odsherred, Guldborgsund og Assens, hvor det gennemsnitlige tab pr. ejerbolig årligt er på 1.800-1.900 kr.

Tabel 2. 15 kommuner med størst årligt tab fra fastfrysning af grundskyld 2018-2021, flad ejendomsværdiskat og lavere rentefradrag

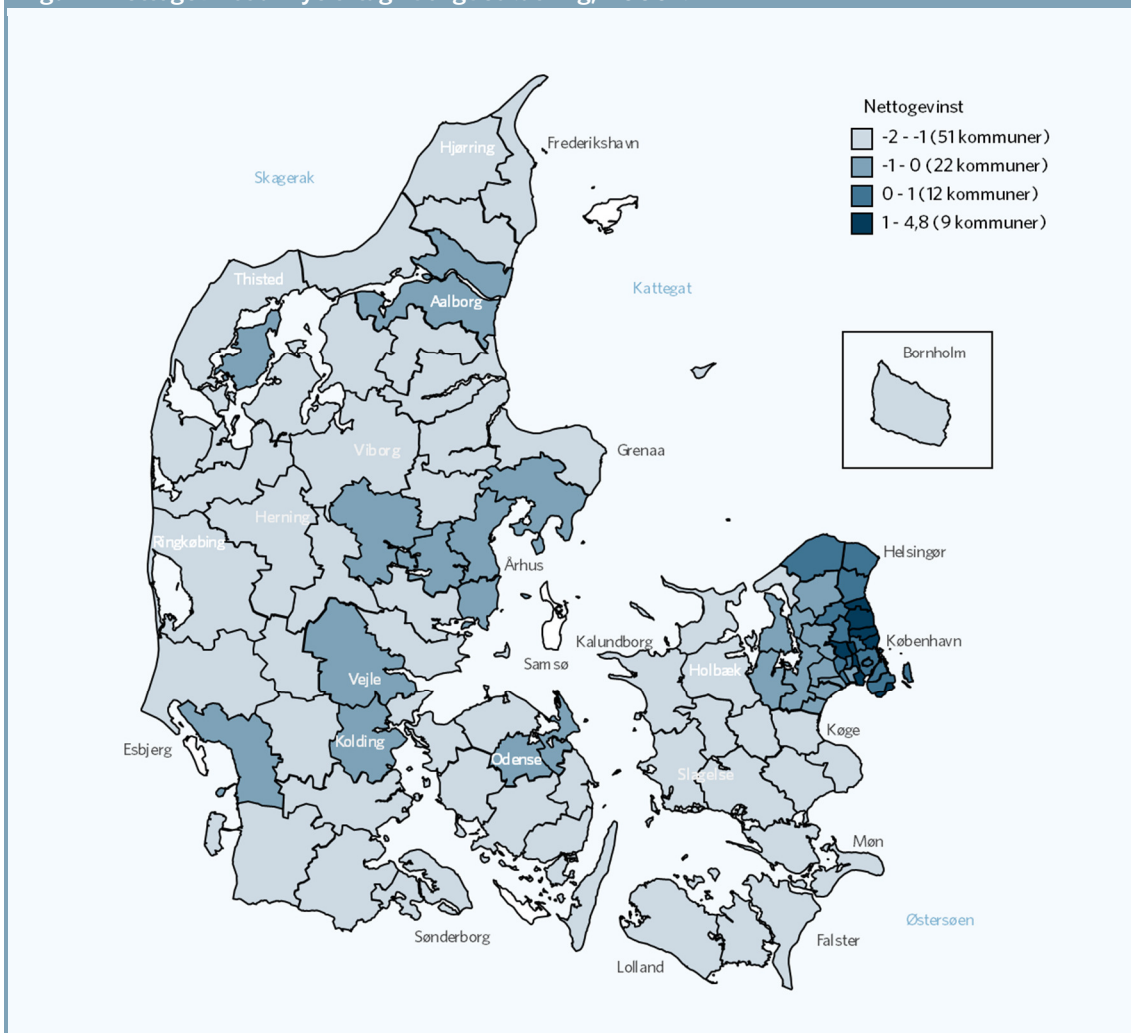
Kommune	Boligskat	Rentefradrag	I alt
		1.000 kr.	
Struer	0,0	-2,0	-2,0
Vordingborg	0,2	-2,2	-2,0
Faxe	0,9	-2,8	-1,9
Odsherred	0,0	-1,9	-1,9
Guldborgsund	0,1	-1,9	-1,8
Assens	0,4	-2,1	-1,8
Hedensted	0,6	-2,3	-1,7
Nyborg	0,7	-2,3	-1,7
Sorø	1,1	-2,7	-1,6
Kalundborg	0,7	-2,3	-1,6
Vejen	0,4	-2,1	-1,6
Næstved	1,0	-2,6	-1,6
Aabenraa	0,4	-2,0	-1,6
Nordfyns	0,5	-2,1	-1,5
Faaborg-Midtfyn	0,5	-2,0	-1,5
Lolland	0,0	-1,5	-1,5
Hele landet, gennemsnit pr. ejerbolig	1,9	-2,5	-0,5

Anm: Opgjort i årlig skatteændring pr. ejerbolig i kommunen ved fuldt indfasede tiltag. Se metoden i boks 1.
 Kilde: AE på baggrund af Skatteministeriet, Danmarks Statistik og lovmodellens datagrundlag

I figur 1 er de gennemsnitlige nettogevinster pr. ejerbolig fra de nye tiltag vist på et landkort. På kortet er den lyseste farve de kommuner, hvor nettotabet er større end 1.000 kr. pr. år. Samlet er der 51 kommuner med et årligt nettotab over 1.000 kr. Det er bl.a. hele Vest- og Sydsjælland, Lolland-Falster, det meste af Fyn samt store dele af Jylland. Den næstlyseste farve er de 22 kommuner, der har et nettotab, der årligt er mindre end 1.000 kr. At så relativt mange kommuner får et nettotab skal ses i sammenhæng med, at der samlet er tale om en skattestigning fra de tre nye elementer. Til sidst i analysen præsenteres en supplerende beregning, hvor fastfrysningen af grundskylden i hele perioden 2016-2021 medregnes, hvorved flere kommuner får en nettogevinst.

De to mørkeste farver er de 21 kommuner, hvor der er en nettogevinst fra de tre elementer i gennemsnit. Af kortet ses det, at kommunerne med en nettogevinst ligger i Nordsjælland og omkring København. Den allermørkeste farve på kortet er de 9 kommuner, hvor den gennemsnitlige gevinst er større end 1.000 kr. årligt pr. ejerbolig.

Figur 1. Nettogevinst af nye tiltag i boligbeskatning, 1.000 kr.



Anm: Opgjort i årlig skatteændring pr. ejerbolig i kommunen ved fuldt indfasede tiltag. Se metoden i boks 1. Ærø, Læsø, Samsø og Fanø er udeladt. Kilde: AE på baggrund af Skatteministeriet, Danmarks Statistik og lovmodellens datagrundlag

Fastfrysningen af grundskylden i 2016 og 2017 har givet endnu større gevinster til Nordsjælland

I de ovenstående beregninger er der kun medregnet fastfrysningen af grundskylden fra 2018-2021, selvom grundskylden også er fastfrosset i 2016 og 2017. Det skyldes, at fastfrysningen af grundskylden fra 2018-2021 er en del af de nye elementer, regeringen har spillet ud med, mens fastfrysningen i 2016 og 2017 allerede er vedtaget på de seneste to års finanslove.

Medregnes fastfrysningen af grundskylden fra disse to år også i beregningen bliver gevinsten for de nordsjællandske kommuner endnu større, og tabet i udkantskommunerne bliver lidt mindre. I tabel 3 er der vist de 15 kommuner med den største samlede gevinst, når fastfrysningen af grundskylden i 2016 og 2017 medregnes. Af tabellen ses det, at den årlige gevinst i Gentofte og Rudersdal løber op i omkring 7.000 kr. pr. ejerbolig i gennemsnit, når hele fastfrysningen af grundskylden 2016-2021 medregnes.

I tabel 3 er der også vist de 15 kommuner med det største nettotab, når fastfrysningen fra 2016 og 2017 medregnes. Det ses, at Struer, Aabenraa, Faxe, Hedensted, Assens og Vejen alle har et gennemsnitligt tab pr. ejerbolig på omkring 1.600 kr., selv når hele fastfrysningen af grundskylden fra 2016-2021 medregnes.

Tabel 3. 15 kommuner med hhv. størst gevinst og størst tab fra fastfrysning af grundskyld 2016-2021, flad ejendomsværdiskat og lavere rentefradrag, 1.000 kr.

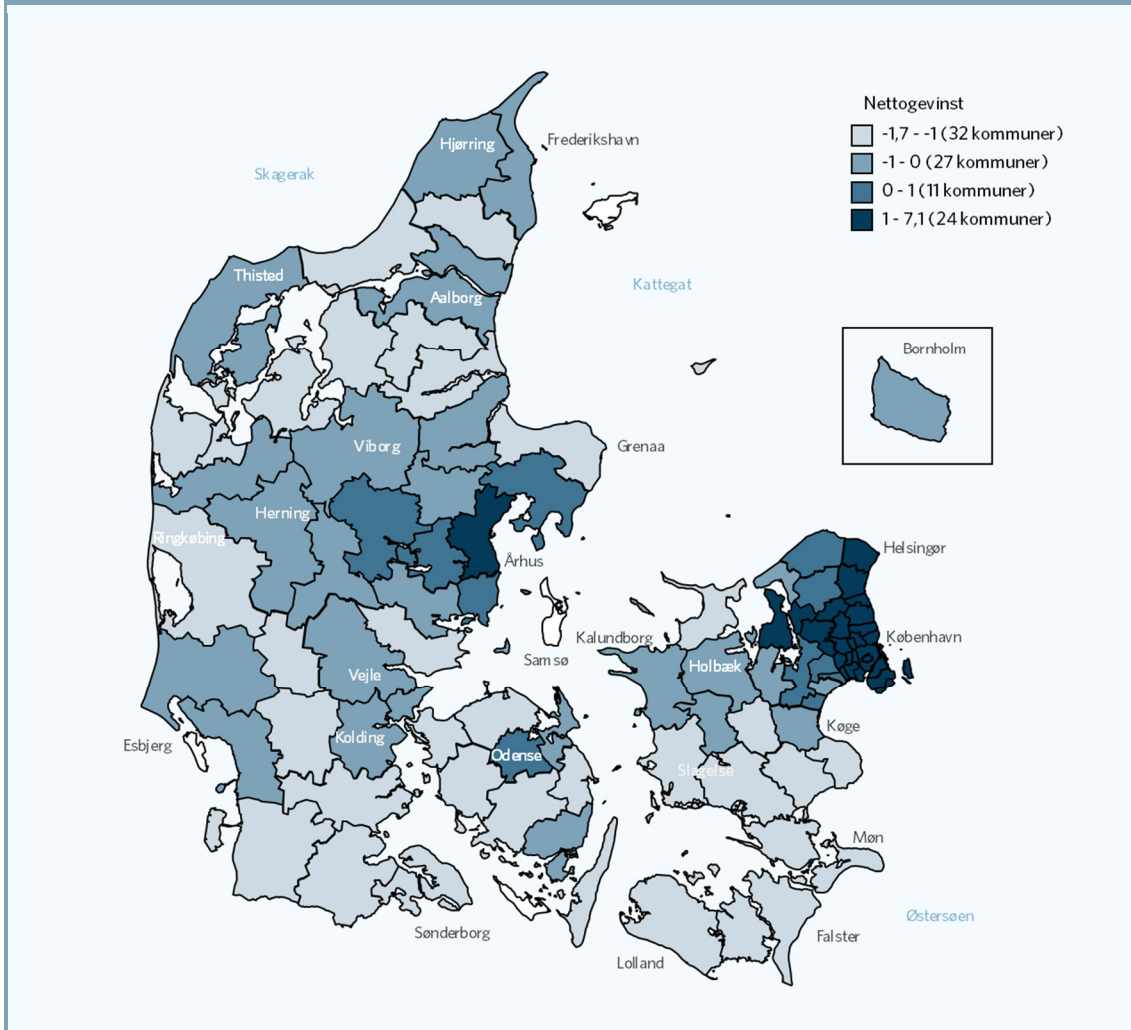
Kommune	I alt (1.000 kr.)	Kommune	I alt (1.000 kr.)
Gentofte	7,1	Struer	-1,7
Rudersdal	6,9	Aabenraa	-1,6
Hørsholm	5,5	Faxe	-1,6
Lyngby-Taarbæk	5,1	Hedensted	-1,6
Hvidovre	4,4	Assens	-1,6
Ballerup	4,0	Vejen	-1,6
Herlev	3,5	Vesthimmerland	-1,4
Rødovre	3,3	Haderslev	-1,4
Helsingør	2,9	Middelfart	-1,4
Gladsaxe	2,9	Vordingborg	-1,4
Albertslund	2,8	Lolland	-1,4
Tårnby	2,6	Skive	-1,4
Dragør	2,4	Tønder	-1,4
Furesø	2,3	Odsherred	-1,3
Hele landet	0,2	Hele landet	0,2

Anm: Opgjort i årlig skatteændring pr. ejerbolig i kommunen ved fuldt indfasede tiltag. Se metoden i boks 1.
 Kilde: AE på baggrund af Skatteministeriet, Danmarks Statistik og lovmodellens datagrundlag

I figur 2 er der vist et landkort med den samlede effekt af fastfrysning af grundskyld 2016-2021, flad ejendomsværdiskat og lavere rentefradrag. Af figuren ses det, at 32 kommuner får et samlet tab på over 1.000 kr. Det er bl.a. kommuner på Sydsjælland, Lolland-Falster samt store dele af Fyn, Sønderjylland og Nordjylland. Samlet er der 59 kommuner, der får et nettotab i gennemsnit, selvom hele fastfrysningen af grundskylden fra 2016-2021 medregnes, og der i alt ses på en nettoskattelettelse.

I alt er der 35 kommuner, der får en nettogevinst, hvoraf de fleste ligger i Nordsjælland og omkring Hovedstaden. Der er dog også en nettogevinst til en række områder i og omkring Århus samt Odense, når hele fastfrysningen af grundskylden 2016-2021 medregnes.

Figur 2. Nettoeffekt af fastfrysning af grundskyld 2016-2021, afskaffelse af knæk i ejendomsværdiskat og lavere rentefradrag, 1.000 kr.



Anm: Opgjort i årlig skatteændring pr. ejerbolig i kommunen ved fuldt indfasede tiltag. Se metoden i boks 1. Ærø, Læsø, Samsø og Fanø er udeladt. Kilde: AE på baggrund af Skatteministeriet, Danmarks Statistik og lovmodellens datagrundlag

Fastfrysningen af grundskylden til 2021 kommer oveni 15 års forfejlet skattestop på boliger og stigningsbegrænsninger på grundskylden, som også har givet de største gevinster til boligejere i Nordsjælland og omkring hovedstaden. Da man samtidig fastlåser provenuerne fra grundskylden på kommunalt niveau ved overgangen til de nye vurderinger af grunde, bliver gevinsterne af fastfrysningen af grundskylden permanente, og grundskyldspromillerne bliver 3 gange så høje i udkanten som i de store byer².

Det er meget svært at se argumenter for en yderligere lettelse i grundskylden via fastfrysningen, samt at man ønsker at gøre de fremadrettede gevinster ved fastfrysningen permanente. Endelig vil forslaget om en flad ejendomsværdiskat gøre det samlede boligskattesystem endnu mere geografisk skævt, så man ender med en degressiv boligskat, hvor boligskatten er relativt lavere i de store byer end i udkantsområderne.

² Det er uddybet i AE-analysen "Grundskyldspromillen bliver 3 gange så høj i udkanten som i storbyerne", 2. marts 2017 http://www.ae.dk/sites/www.ae.dk/files/dokumenter/analyse/ae_grundskyldspromillen-bliver-3-gange-saa-hoj-i-udkanten-som-i-storbyerne.pdf

Boks 1. Metode

Fastfrysning af grundskyld

Gevinsten fra fastfrysningen af grundskylden pr. ejerbolig er beregnet ud fra Skatteministeriets opgørelse af den gennemsnitlige besparelse pr. ejerbolig fra fastfrysningen af grundskylden for 2016-2020. I gennemsnit giver dette ifølge Skatteministeriet en lettelse i grundskylden på ca. 2.000 kr. pr. ejerbolig årligt i 2020. I denne analyse er dette fremskrevet til 2021, og der er i første del set på effekten isoleret fra 2018-2021 (dvs. fastfrysningen i 2016 og 2017 er ikke medregnet). I den sidste del er hele fastfrysningen i perioden 2016-2021 fordelt.

Beregningen er behæftet med usikkerhed, da de endelige vurderinger af grundene i det nye vurderingssystem ikke kendes endnu.

Afskaffelse af den høje sats for ejendomsværdiskat

Gevinsten fra afskaffelsen af den høje sats for ejendomsværdiskat er beregnet ud fra Danmarks Statistiks opgørelse af antallet af ejerboliger med en markedsværdi over 7,5 mio. kr. fordelt på kommuner sammenholdt med data fra lovmodellens datagrundlag. I fordelingsberegningerne er der fordelt et umiddelbart provenu på 150 mio. kr. på kommuner proportionalt ud fra antallet af boliger med en markedspris over 7,5 mio. kr. og deres gennemsnitlige markedsværdi.

Beregningen er behæftet med usikkerhed, da de endelige vurderinger af boligerne i det nye vurderingssystem ikke kendes endnu.

Reduktion af rentefradrag

Reduktionen af rentefradraget er en nedsættelse af rentefradraget på 5 pct. point for alle renteudgifter. Dette er beregnet på lovmodellens datagrundlag og skaleret således, at der rammes et samlet umiddelbart provenu på 5 mia. kr. Dette er summeret på familieniveau og fordelt på familiens ejerboliger. Hvis familien har mere end én ejerbolig, er rentefradraget fordelt på disse boliger ud fra ejendomsvurderingen. I analysen er fritidsboliger fraregnet. I gennemsnit giver reduktionen af rentefradraget en skattestigning på 2.500 kr. pr. ejerbolig

Kilder:

SAU, svar på spørgsmål 135, 10. januar 2017, Skatteministeriet

"Finansiering af nyt boligskattesystem", Finansministeriet, 1. marts 2017

<https://www.fm.dk/nyheder/pressemeddelelser/2017/03/finansiering-af-nyt-boligskattesystem>

"Her ligger boligerne, der vil få gavn af flad boligskat", Danmarks Statistik, 8. feb. 2017

<http://dst.dk/da/Statistik/bagtal/2017/2017-02-08-boliger-der-vil-faa-gavn-af-flad-boligskat>

Bilag. Tal for kommunerne

Bilagstabel 1. Årlig gevinst/tab pr. ejerbolig af fastfrysning af grundskyld 2018-2021, flad ejendomsværdiskat og lavere rentefradrag					
Kommune	kr.	Kommune	kr.	Kommune	kr.
Albertslund	950	Hillerød	-580	Rebild	-1.430
Allerød	410	Hjørring	-1.150	Ringkøbing-Skjern	-1.390
Assens	-1.790	Holbæk	-1.480	Ringsted	-1.410
Ballerup	2.040	Holstebro	-1.230	Roskilde	-40
Billund	-1.340	Horsens	-1.250	Rudersdal	4.200
Bornholm	-1.390	Hvidovre	1.970	Rødovre	1.360
Brøndby	-220	Høje-Taastrup	-840	Silkeborg	-150
Brønderslev	-1.330	Hørsholm	3.360	Skanderborg	-580
Dragør	1.700	Ikast-Brande	-1.360	Skive	-1.430
Egedal	-140	Ishøj	-260	Slagelse	-1.530
Esbjerg	-730	Jammerbugt	-1.120	Solrød	-110
Favrskov	-1.190	Kalundborg	-1.620	Sorø	-1.640
Faxe	-1.920	Kerteminde	-730	Stevns	-1.380
Fredensborg	450	Kolding	-1.000	Struer	-2.000
Fredericia	-1.220	København	420	Svendborg	-1.050
Frederiksberg	650	Køge	-1.140	Syddjurs	-580
Frederikshavn	-1.030	Langeland	-1.400	Sønderborg	-1.390
Frederikssund	-40	Lejre	-480	Thisted	-1.010
Furesø	630	Lemvig	-1.290	Tønder	-1.400
Faaborg-Midtfyn	-1.550	Lolland	-1.540	Tårnby	800
Gentofte	4.760	Lyngby-Taarbæk	2.590	Vallensbæk	190
Gladsaxe	1.000	Mariagerfjord	-1.280	Varde	-1.110
Glostrup	150	Middelfart	-1.480	Vejen	-1.620
Greve	-750	Morsø	-970	Vejle	-810
Gribskov	40	Norddjurs	-1.080	Vesthimmerland	-1.500
Guldborgsund	-1.820	Nordfyns	-1.550	Viborg	-1.270
Haderslev	-1.470	Nyborg	-1.650	Vordingborg	-1.950
Halsnæs	-1.390	Næstved	-1.620	Aabenraa	-1.610
Hedensted	-1.710	Odder	-500	Aalborg	-870
Helsingør	950	Odense	-640	Aarhus	-10
Herlev	1.410	Odsherred	-1.900	Hele landet	-550
Herning	-1.050	Randers	-1.230		

Anm: Opgjort i årlig skatteændring pr. ejerbolig i kommunen ved fuldt indfasede tiltag. Se metoden i boks 1. Ærø, Læsø, Samsø og Fanø er udeladt.
 Kilde: AE på baggrund af Skatteministeriet, Danmarks Statistik og lovmodellens datagrundlag

Bilagstabel 2. Årlig gevinst/tab pr. ejerbolig af fastfrysning af grundskyld 2016-2021, flad ejendomsværdiskat og lavere rentefradrag

Kommune	kr.	Kommune	kr.	Kommune	kr.
Albertslund	2.820	Hillerød	590	Rebild	-1.080
Allerød	1.980	Hjørring	-1.000	Ringkøbing-Skjern	-1.080
Assens	-1.550	Holbæk	-880	Ringsted	-1.160
Ballerup	4.040	Holstebro	-790	Roskilde	440
Billund	-1.100	Horsens	-570	Rudersdal	6.880
Bornholm	-960	Hvidovre	4.360	Rødovre	3.330
Brøndby	1.080	Høje-Taastrup	160	Silkeborg	880
Brønderslev	-1.220	Hørsholm	5.490	Skanderborg	350
Dragør	2.380	Ikast-Brande	-890	Skive	-1.370
Egedal	1.150	Ishøj	700	Slagelse	-1.070
Esbjerg	-140	Jammerbugt	-1.080	Solrød	370
Favrskov	-400	Kalundborg	-790	Sorø	-830
Faxe	-1.570	Kerteminde	-120	Stevns	-1.090
Fredensborg	1.700	Kolding	-680	Struer	-1.720
Fredericia	-990	København	1.750	Svendborg	-330
Frederiksberg	1.790	Køge	-360	Syddjurs	140
Frederikshavn	-680	Langeland	-1.270	Sønderborg	-1.260
Frederikssund	1.060	Lejre	-230	Thisted	-870
Furesø	2.260	Lemvig	-1.200	Tønder	-1.370
Faaborg-Midtfyn	-1.170	Lolland	-1.380	Tårnby	2.610
Gentofte	7.130	Lyngby-Taarbæk	5.050	Vallensbæk	1.320
Gladsaxe	2.890	Mariagerfjord	-1.100	Varde	-750
Glostrup	1.670	Middelfart	-1.390	Vejen	-1.550
Greve	-40	Morsø	-920	Vejle	-370
Gribskov	460	Norddjurs	-1.020	Vesthimmerland	-1.440
Guldborgsund	-1.250	Nordfyns	-1.160	Viborg	-840
Haderslev	-1.410	Nyborg	-1.270	Vordingborg	-1.380
Halsnæs	-390	Næstved	-1.070	Aabenraa	-1.580
Hedensted	-1.550	Odder	390	Aalborg	-340
Helsingør	2.920	Odense	120	Aarhus	1.100
Herlev	3.540	Odsherred	-1.290	Hele landet	200
Herning	-590	Randers	-630		

Anm: Opgjort i årlig skatteændring pr. ejerbolig i kommunen ved fuldt indfasede tiltag. Se metoden i boks 1. Ærø, Læsø, Samsø og Fanø er udeladt. Kilde: AE på baggrund af Skatteministeriet, Danmarks Statistik og lovmodellens datagrundlag