



Fastfrysning af grundskyld og markedsværdi af enfamilieshuse

Grundskyld og huspriser giver dobbelt gevinst til de rigeste boligejere

Fastfrysning af grundskylden til 2020 giver en markant skattelettelse til de boligejere, der har oplevet de største stigninger i værdien af deres bolig. Den største gevinst herfra vil gå til boligejerne i Rudersdal Kommune, hvor den gennemsnitlige gevinst pr. ejerbolig er på knap 22.000 kr. i alt til 2020. Samtidig er markedsværdien af et enfamiliehus nu over 5 mio. kr. i Rudersdal, hvilket er en real stigning på 555.000 kr. siden krisen. I den anden ende vil den laveste gevinst gå til boligejere i Tønder Kommune, hvor en gennemsnitlig ejerbolig vil få en gevinst på 250 kr. i alt til 2020.

af analysechef **Jonas Schytz Juul**

7. februar 2017

Analysens hovedkonklusioner

- I Rudersdal er markedsværdien af et enfamiliehus nu over 5 mio. kr., hvilket er en real stigning på 555.000 kr. siden 2009. Oveni denne stigning bliver der nu lagt op til en skattegevinst på knap 22.000 kr. pr. ejerbolig i denne kommune samlet til 2020
- I Tønder Kommune er den gennemsnitlige samlede gevinst fra fastfrysningen af grundskylden på 250 kr. Samtidig er markedsværdien af et enfamiliehus i denne kommune faldet med knap 200.000 kr. realt siden krisen og er nu på under 800.000 kr.
- I Frederiksberg er den gennemsnitlige markedsværdi på enfamiliehuse nu helt oppe på 8,5 mio. kr. I den modsatte ende af skalaen finder man Lolland, hvor den gennemsnitlige markedsværdi af et enfamiliehus er på 670.000 kr. Et hus på Frederiksberg har altså en markedsværdi, der i gennemsnit er 12-13 gange så høj som et gennemsnitligt hus på Lolland.

Kontakt

Analysechef

Jonas Schytz Juul

Tlf. 33 55 77 22

Mobil 30 29 11 07

jsj@ae.dk

Kommunikationschef

Mikkel Harboe

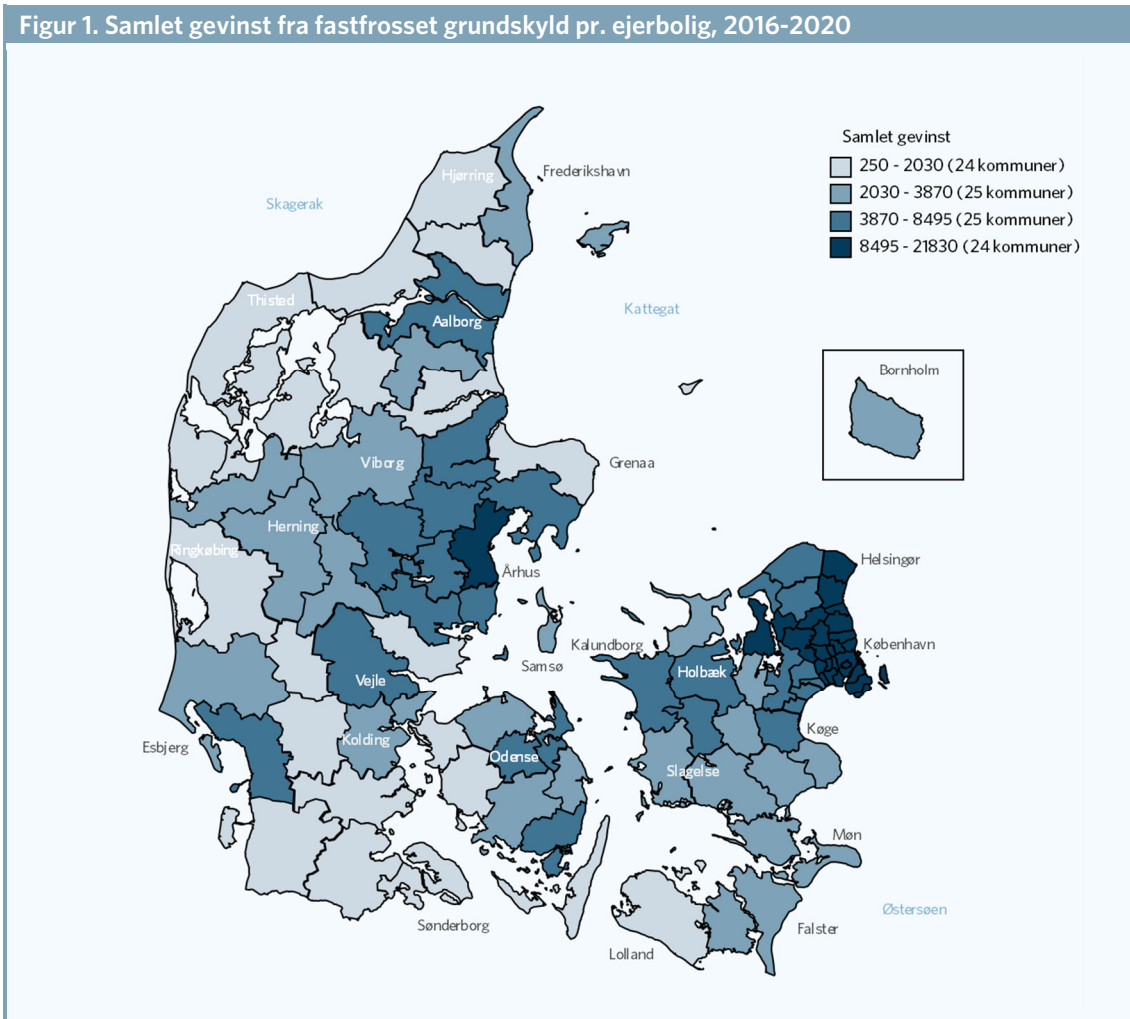
Tlf. 33 55 77 28

Mobil 28 36 87 50

mh@ae.dk

Fastfrysning af grundskyld går til de rigeste boligejere

Regeringen arbejder i øjeblikket på et nyt skattesystem på boliger, hvor et af de elementer, der er i spil, er en fastfrysning af grundskylden til 2020. Dette element giver en markant skattelettelse til de boligejere, der har oplevet de største stigninger i værdien af deres bolig. Den største gevinst herfra vil gå til boligejerne i Rudersdal Kommune, hvor den gennemsnitlige gevinst pr. ejerbolig er på knap 22.000 kr. i alt. Den laveste gevinst vil gå til boligejere i Tønder Kommune, hvor en gennemsnitlig ejerbolig vil få en gevinst på 250 kr. i alt. I figur 1 vises den gennemsnitlige gevinst pr. ejerbolig i hver kommune af den samlede lettelse som følge af fastfrysningen af grundskylden fra 2016-2020.



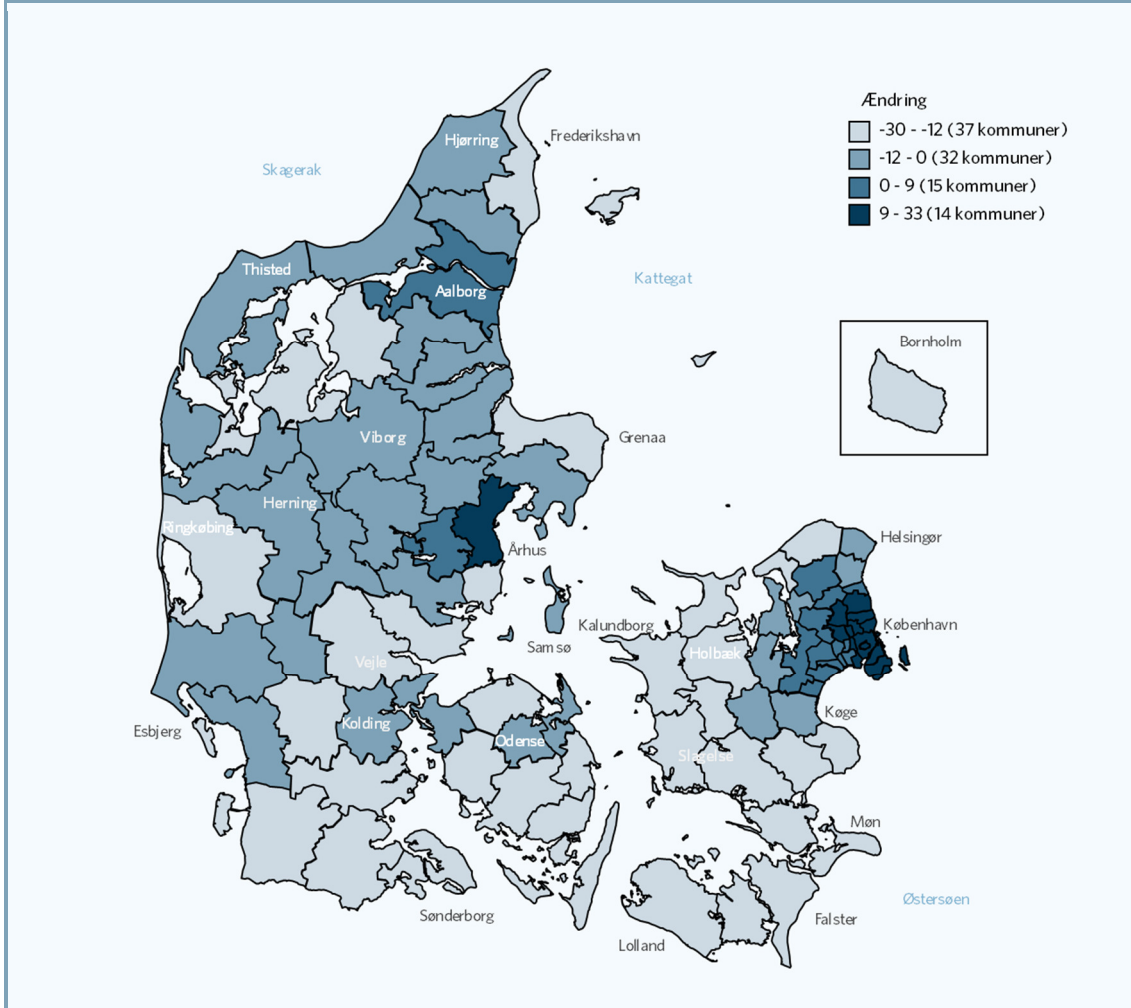
Anm.: Samlet besparelse i grundskyld 2016-2020
 Kilde: AE pba. Skatteudvalget, SAU 135

Siden finanskrisen har der været en meget forskellige udvikling på boligmarkedet i Danmark. Mens områderne omkring hovedstaden har oplevet en stigning i markedsværdien af huse, så har der været et markant fald i markedsværdien i store dele af Danmark uden for de største byer. Mens den reale vækst i markedsværdien på et enfamilieshus er omkring 30 pct. på Frederiksberg og i København siden 2009, så er markedsværdien på et enfamilieshus på Bornholm, Lolland, Guldborgsund og Langeland faldet realt med over 20 pct.

I figur 2 er den reale udvikling i markedsværdien på enfamilieshuse siden 2009 vist. De to lyseste farver er de kommuner, hvor markedsværdien af et enfamilieshus er faldet, mens de to mørkeste farver er de

kommuner, hvor markedsværdien er steget reelt siden 2009. Samlet er der 29 kommuner med stigende markedsværdier på enfamiliehusene siden 2009 og 69 kommuner med en faldende real markedsværdi.

Figur 2. Stigning i markedsværdi af enfamiliehus, 2009-2015



Anm.: Real stigning i markedsværdi på enfamiliehus
 Kilde: AE p.b.a. Danmarks Statistik

Det er tydeligt af figurene ovenfor, at de områder med stigning i boligværdierne er de samme områder, som får de store gevinster fra fastfrysningen af grundskylden. En gevinst, som bliver permanent, da grundskyldspromillen ifølge udspillet skal fastlåses, således at provenuet ikke stiger. Gevinsterne fra fastfrysningen af grundskylden vil altså fortsætte efter 2020.

I tabel 1 er de 10 kommuner, hvor den gennemsnitlige samlede gevinst fra fastfrysningen af grundskylden er størst, vist. Dette er sammenholdt med den gennemsnitlige markedsværdi af et enfamiliehus i kommunen og udviklingen i denne siden krisen. Af tabellen ses det, at i Rudersdal er markedsværdien af et enfamiliehus nu over 5 mio. kr., hvilket er en real stigning på 555.000 kr. siden 2009. Oveni denne stigning bliver der nu lagt op til en skattegevinst på knap 22.000 kr. pr. ejerbolig i denne kommune samlet til 2020. I Gentofte, hvor markedsværdien af et enfamiliehus nu er på knap 7,3 mio. kr., er den gennemsnitlige gevinst på 18.500 kr. i alt frem mod 2020. Samtidig er markedsværdien på et enfamiliehus i Gentofte steget reelt med 1,1 mio. kr. siden krisen.

Tabel 1. Markedsværdi af enfamiliehuse og gevinst fra fastfrosset grundskyld, top ti kommuner med størst samlet gevinst fra fastfrysningen

Kommune	Markedsværdi af enfamiliehuse	Real stigning i markedsværdi 2009-2015	Samlet gevinst pr. ejerbolig fra fastfrosset grundskyld, 2016-2020
		1.000 kr.	
Rudersdal	5.189,2	555,3	21,8
Lyngby-Taarbæk	4.932,7	923,4	18,9
Hvidovre	3.100,6	554,4	18,6
Gentofte	7.259,0	1.128,0	18,5
Hørsholm	4.656,4	372,5	17,6
Herlev	3.136,6	477,1	16,6
Ballerup	2.934,3	243,5	16,0
Rødovre	3.157,3	555,8	14,8
Helsingør	2.895,0	-62,1	14,5
Gladsaxe	3.677,4	664,5	14,5
Albertslund	2.448,2	100,5	13,9

Anm: Samlet besparelse i grundskyld 2016-2020. Real stigning i markedsværdi på enfamiliehuse
 Kilde: AE på baggrund af Skatteudvalget, SAU 135 og Danmarks Statistik

I tabel 2 er der vist de 10 kommuner med lavest samlet gevinst fra fastfrysningen af grundskylden frem mod 2020. Også her er det sammenlignet med markedsværdien af et enfamiliehus. Helt i bund er Tønder Kommune, hvor den gennemsnitlige samlede gevinst fra fastfrysningen af grundskylden er på under 300 kr. Samtidig er markedsværdien af et enfamiliehus i denne kommune faldet med knap 200.000 kr. realt siden krisen og er nu på under 800.000 kr. Det ses også af tabellen, at samtlige 10 kommuner med de laveste gevinster fra fastfrosset grundskyld har oplevet fald i markedsværdien af enfamiliehuse efter krisen.

Tabel 2. Markedsværdi af enfamiliehuse og gevinst fra fastfrosset grundskyld, bund ti kommuner med mindst samlet gevinst fra fastfrysningen

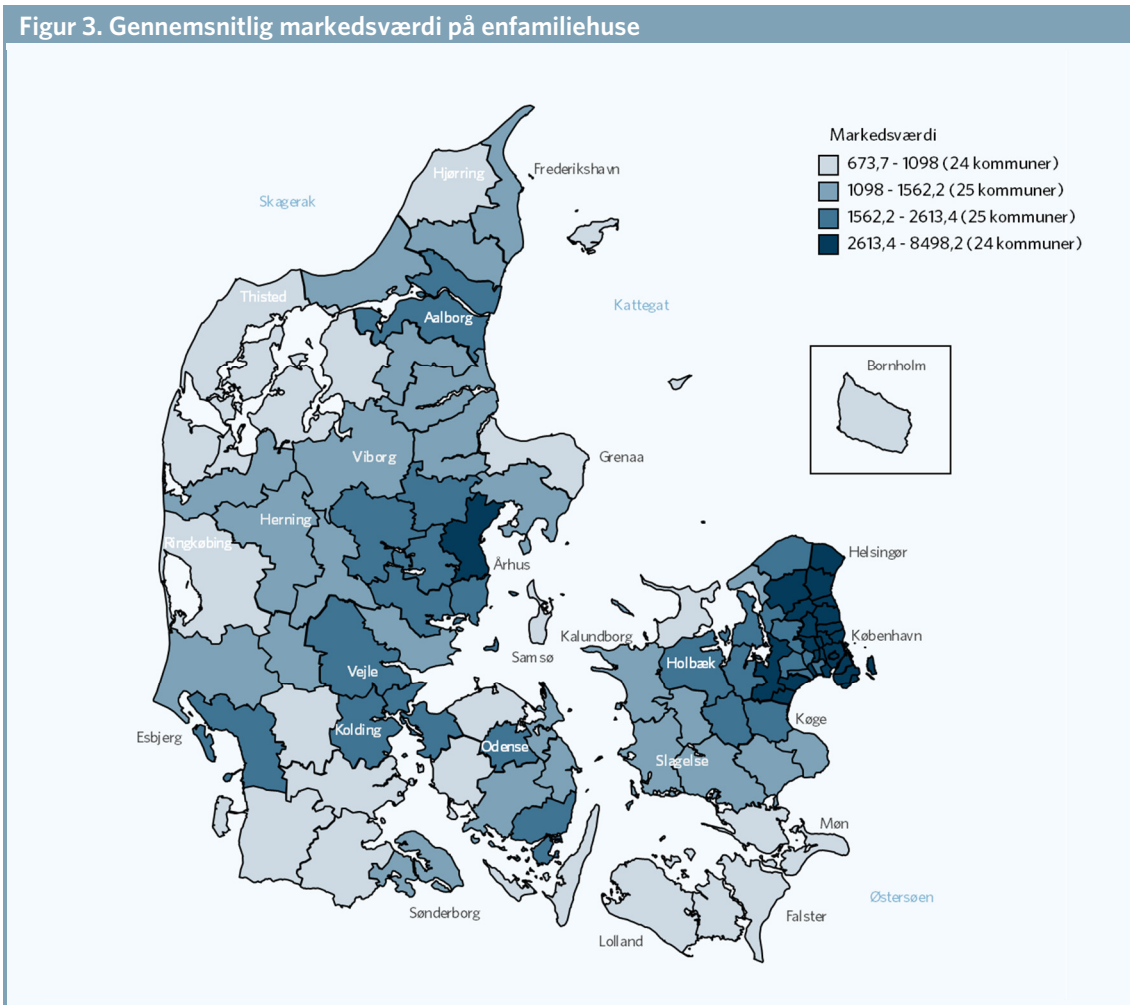
Kommune	Markedsværdi af enfamiliehuse	Real stigning i markedsværdi 2009-2015	Samlet gevinst pr. ejerbolig fra fastfrosset grundskyld, 2016-2020
		1.000 kr.	
Tønder	792,8	-198,0	0,3
Aabenraa	1.089,0	-185,0	0,5
Skive	1.013,3	-168,0	0,6
Morsø	848,7	-10,5	0,7
Lemvig	935,9	-29,8	0,7
Vesthimmerland	962,6	-132,7	0,7
Vejen	1.072,4	-149,4	0,8
Langeland	765,7	-216,2	0,8
Haderslev	1.096,2	-284,8	0,9
Jammerbugt	1.099,8	-43,8	1,0
Norrdjurs	1.040,1	-238,1	1,1

Anm: Samlet besparelse i grundskyld 2016-2020. Real stigning i markedsværdi på enfamiliehuse
 Kilde: AE på baggrund af Skatteudvalget, SAU 135 og Danmarks Statistik

Fjernelse af progressiv ejendomsværdiskat giver yderligere skattegevinst til de rigeste boligejere

Et andet element, der er lagt frem, er en helt flad boligskat. Hvis man fjerner det progressive element i boligbeskatningen, vil skattelettelsen herfra næsten udelukkende gå til de områder med de dyreste boliger. Afskaffer man den progressive beskatning af boliger, vil det samtidig puste yderligere til boligpriserne for de dyreste huse og give en yderligere gevinst til de nuværende boligejere.

I figur 3 er den gennemsnitlige markedsværdi af et enfamiliehus vist. I Frederiksberg og i Gentofte finder man de dyreste huse, hvor den gennemsnitlige markedsværdi på enfamiliehuse nu er helt oppe på 8,5 mio. kr. på Frederiksberg og 7,3 mio. kr. i Gentofte. I den modsatte ende af skalaen finder man Lolland, hvor den gennemsnitlige markedsværdi af et enfamiliehus er på 670.000 kr. Et hus er på Frederiksberg har altså en markedsværdi, der i gennemsnit er 12-13 gange så høj som et gennemsnitligt hus på Lolland.



Anm: Samlet besparelse i grundskyld 2016-2020. Real stigning i markedsværdi på enfamiliehuse
 Kilde: AE på baggrund af Skatteudvalget, SAU 135 og Danmarks Statistik

Både fastfrysningen af grundskylden og afskaffelsen af det progressive element i boligbeskatningen er elementer, der går til de rigeste boligejere, og giver den største gevinst til boligejere omkring hovedstaden. Bliver disse to elementer en del af den nye boligskat, vil det være med til at polarisere Danmark yderligere.

Bilag. Alle kommuner

Tabel 3. Markedsværdi af enfamiliehuse og gevinst fra fastfrosset grundkyld, alle kommuner			
Kommune	Markedsværdi af enfamiliehuse	Real stigning i markedsværdi 2009-2015	Samlet gevinst pr. ejerbolig fra fastfrosset grundskyld, 2016-2020
		1.000 kr.	
Rudersdal	5.189,2	555,3	21,8
Lyngby-Taarbæk	4.932,7	923,4	18,9
Hvidovre	3.100,6	554,4	18,6
Gentofte	7.259,0	1.128,0	18,5
Hørsholm	4.656,4	372,5	17,6
Herlev	3.136,6	477,1	16,6
Ballerup	2.934,3	243,5	16,0
Rødovre	3.157,3	555,8	14,8
Helsingør	2.895,0	-62,1	14,5
Gladsaxe	3.677,4	664,5	14,5
Albertslund	2.448,2	100,5	13,9
Tårnby	3.134,8	602,2	13,7
Furesø	3.712,7	399,4	12,2
Allerød	3.087,8	231,8	11,6
Glostrup	2.920,1	173,9	11,4
Fredensborg	2.940,7	-21,3	10,1
København	4.529,6	1.012,4	10,1
Egedal	2.543,0	99,3	9,9
Brøndby	2.611,2	185,0	9,3
Vallensbæk	2.797,2	121,4	9,1
Frederiksberg	8.498,2	2.100,5	8,9
Dragør	3.786,9	519,6	8,7
Aarhus	3.080,5	262,6	8,6
Frederikssund	1.972,5	-129,3	8,6
Hillerød	2.615,6	56,3	8,4
Ishøj	2.360,7	128,7	7,9
Silkeborg	1.984,7	-128,3	7,8
Skanderborg	2.275,6	26,8	7,3
Høje-Taastrup	2.413,2	103,4	6,9
Odder	1.768,3	-247,3	6,8
Halsnæs	1.430,3	-280,5	6,4
Køge	2.089,1	-113,4	6,2
Greve	2.705,7	110,4	6,2
Favrskov	1.785,8	-13,8	5,9
Solrød	2.862,1	173,9	5,9

Odense	1.992,6	-26,2	5,9
Roskilde	2.790,5	114,2	5,6
Syddjurs	1.556,7	-98,2	5,4
Sorø	1.427,8	-275,6	5,3
Svendborg	1.574,2	-359,5	5,2
Horsens	1.653,5	-108,8	5,0
Gribskov	1.885,7	-307,4	5,0
Kalundborg	1.163,0	-325,7	4,8
Esbjerg	1.678,3	-37,4	4,7
Kerteminde	1.497,3	-191,2	4,6
Holbæk	1.567,6	-247,1	4,4
Randers	1.449,8	-149,8	4,4
Aalborg	1.975,9	56,1	4,4
Vejle	1.678,7	-243,7	4,0
Lejre	1.967,4	-69,0	3,8
Næstved	1.437,7	-263,0	3,7
Herning	1.519,1	-98,5	3,5
Læsø	923,8	-137,1	3,4
Slagelse	1.416,7	-234,1	3,3
Holstebro	1.374,2	-163,6	3,1
Ikast-Brande	1.322,2	-103,9	3,1
Viborg	1.435,3	-145,8	3,1
Kolding	1.722,4	-145,1	3,1
Frederikshavn	1.307,2	-215,4	3,0
Fanø	1.572,7	-260,5	2,9
Vordingborg	1.015,8	-284,6	2,9
Stevns	1.487,4	-226,5	2,9
Ringsted	1.714,2	-184,7	2,8
Odsherred	1.069,3	-257,5	2,8
Guldborgsund	923,0	-277,4	2,8
Rebild	1.339,5	-77,6	2,8
Samsø	925,5	-77,1	2,7
Faxe	1.294,0	-314,6	2,6
Fredericia	1.692,5	-230,3	2,6
Varde	1.125,3	-113,6	2,5
Nyborg	1.251,3	-208,1	2,5
Faaborg-Midtfyn	1.166,0	-169,8	2,4
Nordfyns	1.047,3	-222,4	2,4
Bornholm	833,1	-299,0	2,3
Billund	1.261,6	-122,5	1,8
Ringkøbing-Skjern	1.031,2	-197,7	1,8

Hjørring	1.087,7	-117,9	1,7
Lolland	673,7	-205,1	1,6
Mariagerfjord	1.107,9	-135,8	1,6
Assens	1.055,5	-293,3	1,5
Middelfart	1.586,6	-180,2	1,4
Ærø	748,4	-314,9	1,4
Hedensted	1.324,0	-242,0	1,3
Sønderborg	1.210,6	-192,8	1,3
Brønderslev	1.100,0	-88,4	1,3
Struer	1.086,8	-216,3	1,2
Thisted	986,4	-85,0	1,2
Norrdjurs	1.040,1	-238,1	1,1
Jammerbugt	1.099,8	-43,8	1,0
Haderslev	1.096,2	-284,8	0,9
Langeland	765,7	-216,2	0,8
Vejen	1.072,4	-149,4	0,8
Vesthimmerland	962,6	-132,7	0,7
Lemvig	935,9	-29,8	0,7
Morsø	848,7	-10,5	0,7
Skive	1.013,3	-168,0	0,6
Aabenraa	1.089,0	-185,0	0,5
Tønder	792,8	-198,0	0,3

Anm: Samlet besparelse i grundskyld 2016-2020. Real stigning i markedsværdi på enfamiliehuse
 Kilde: AE på baggrund af Skatteudvalget, SAU 135 og Danmarks Statistik