



Skat på bolig

Grundskyldspromillen bliver 3 gange så høj i udkanten som i storbyerne

Med fastfrysningen af grundskylden og fastlåsning af kommunale grundskyldsprovenuer, som er en del af VLAK's forslag til et nyt boligskattesystem, vil man reelt indføre en *degressiv* skat på boliggrunde. Det betyder, at ejerne af de dyreste boliger i storbyerne og Nordsjælland betaler en relativt lavere skat af deres grunde end boligejerne i udkantsområderne. Eksempelvis vil grundskyldspromillen blive næsten 4 gange så høj på Bornholm som på Frederiksberg.

af analysechef **Jonas Schytz Juul**

2. marts 2017

Analysens hovedkonklusioner

- I VLAK regeringens boligudspil skal de nye grundskyldspromiller i 2021 fastlægges så de kommunale provenuer fra grundskylden er uændrede. Dette vil give markante sænkelse af grundskyldspromillen til de største byer og kommunerne omkring hovedstaden. Gevinsterne fra stigningsbegrænsningen og den nye fastfrysning af grundskylden gøres derved permanent.
- Konsekvensen af dette er, at i 2021 vil grundskyldspromillen på f.eks. Bornholm, Lolland-Falster, Varde eller Ringkøbing være næsten 4 gange så høj som på Frederiksberg. Konkret vil grundskyldspromillen i en række udkantskommuner blive 30 promille, hvor den på Frederiksberg vil blive 8 promille.
- Forskellen på grundskyldspromiller mellem land og by vil altså blive markant større fremover, og reelt indføres en degressiv grundskyld. Bliver ejendomsværdiskatten samtidig flad giver det endnu en gevinst til ejerne af de absolut dyreste boliger.

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

Grundskyldspromillerne bliver 3 gange så høj i udkanten som i storbyerne

Efter 15 år med skattestop er skatten på boliger efterhånden mere eller mindre tilfældig. Konsekvensen af skattestoppet på boliger har bl.a. været, at den effektive ejendomsværdiskat er markant lavere i de store byer end i yderområder. Eksempelvis har Nationalbanken vist, hvordan den effektive ejendomsværdiskat er steget siden 2009 i Vest- og Sydsjælland, mens den er faldet i København. Konsekvensen af dette er, at man skal betale mere i ejendomsværdiskat af en bolig i Vest- og Sydsjælland til 2 mio. kr. end man skal af en bolig i København til 2 mio. kr.

Ser man på grundskylden, så har stigningsbegrænsningen af grundskylden givet de store gevinster til områderne i og omkring hovedstaden. Disse har dog indtil nu været midlertidige lettelser. Med VLAK regeringens boligudspil bliver disse gevinster nu permanente. Det skyldes kombinationen af fastfrosset grundskyld til 2020 og fastlåsnings af kommunale provenuer fra grundskylden som foreslået i VLAK regeringens boligudspil. Grundskyldspromillen (den andel af grundværdien, som man skal betale i skat) skal ifølge udspillet fastlægges så de kommunale provenuer fra grundskylden er uændrede. Med stigningsbegrænsninger og de kommende års fastfrysninger er disse provenuer kunstigt lave i de store byer og kommunerne omkring hovedstaden, og grundskyldspromillerne bliver derfor sat meget lavt i 2021.

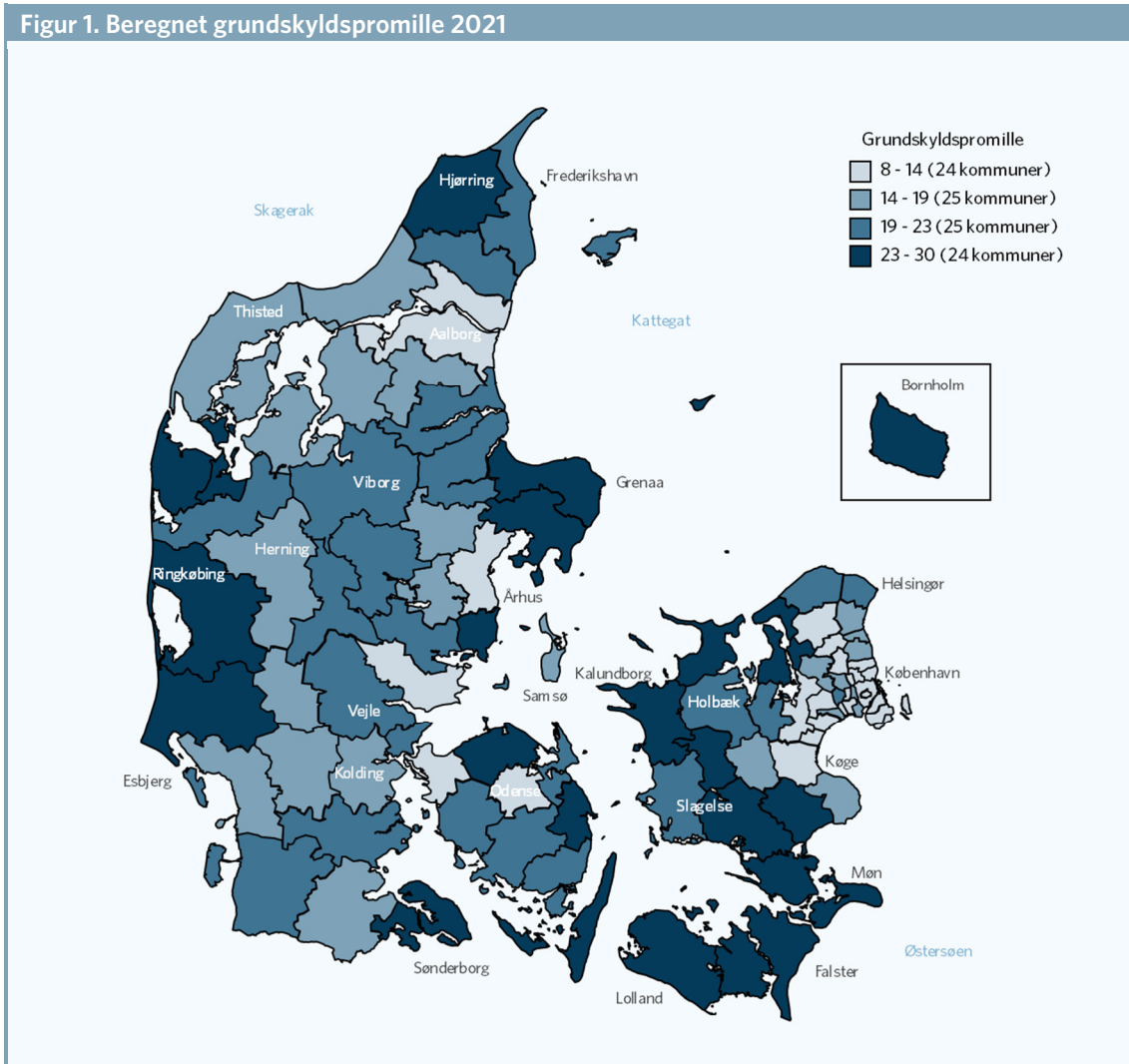
Gevinsterne fra de permanente skattelettelser af grundskylden vil hovedsageligt gå til de nuværende boligejere, mens kommende boligejere ikke vil få en gevinst herfra. Det skyldes, at lettelsen i grundskylden blot vil give en tilsvarende højere pris på boligen. Det har bl.a. vismændene påvist for nylig. I deres rapport fra 2016 kommer de frem til, at ændringer i grundskylden overvælttes i boligpriserne¹. Dvs. de skattelettelser, der er lagt op til på grundskylden vil slå ud i en tilsvarende højere boligpris til gavn for de nuværende boligejere.

Kombinationen af fastfrosset grundskyld og det nye boligskattesystem, hvor grundskyldspromillerne fastlægges således provenuet fra grundskylden er uændret kommunalt vil betyde meget forskellige kommunale grundskyldspromiller. Dvs. den andel af grundens værdi som skal betales i grundværdiskat vil variere kraftigt fra kommune til kommune. I mange udkantskommuner vil grundskyldspromillen være på de maksimale 30 promille, mens den i de store byer og Nordsjælland blot vil være omkring 1/3 af denne sats.

I figur 1 er der vist en beregning af de kommende grundskyldspromiller for hver kommune. Beregningen er behæftet med nogen usikkerhed, da promillerne først fastlægges i 2020 når de endelige grundværdier er fastlagt, jf. boks 1. Ud fra de foreløbigt fremlagte tal for grundværdierne kan grundskyldspromillerne dog beregnes.

Af kortet ses det, at grundskyldspromillen vil blive højest i Vest- og Sydsjælland, Lolland-Falster samt en række yderområder på Fyn og i Jylland. Omvendt vil grundskyldspromillen være lavest i og omkring Hovedstaden, Aarhus, Odense og Aalborg.

¹ I rapporten konkluderes det bl.a. at: "resultatet indikerer således, at grundskyldsændringen fuldt ud kapitaliseres i huspriserne", DØRS rapport for år 2016, side 264

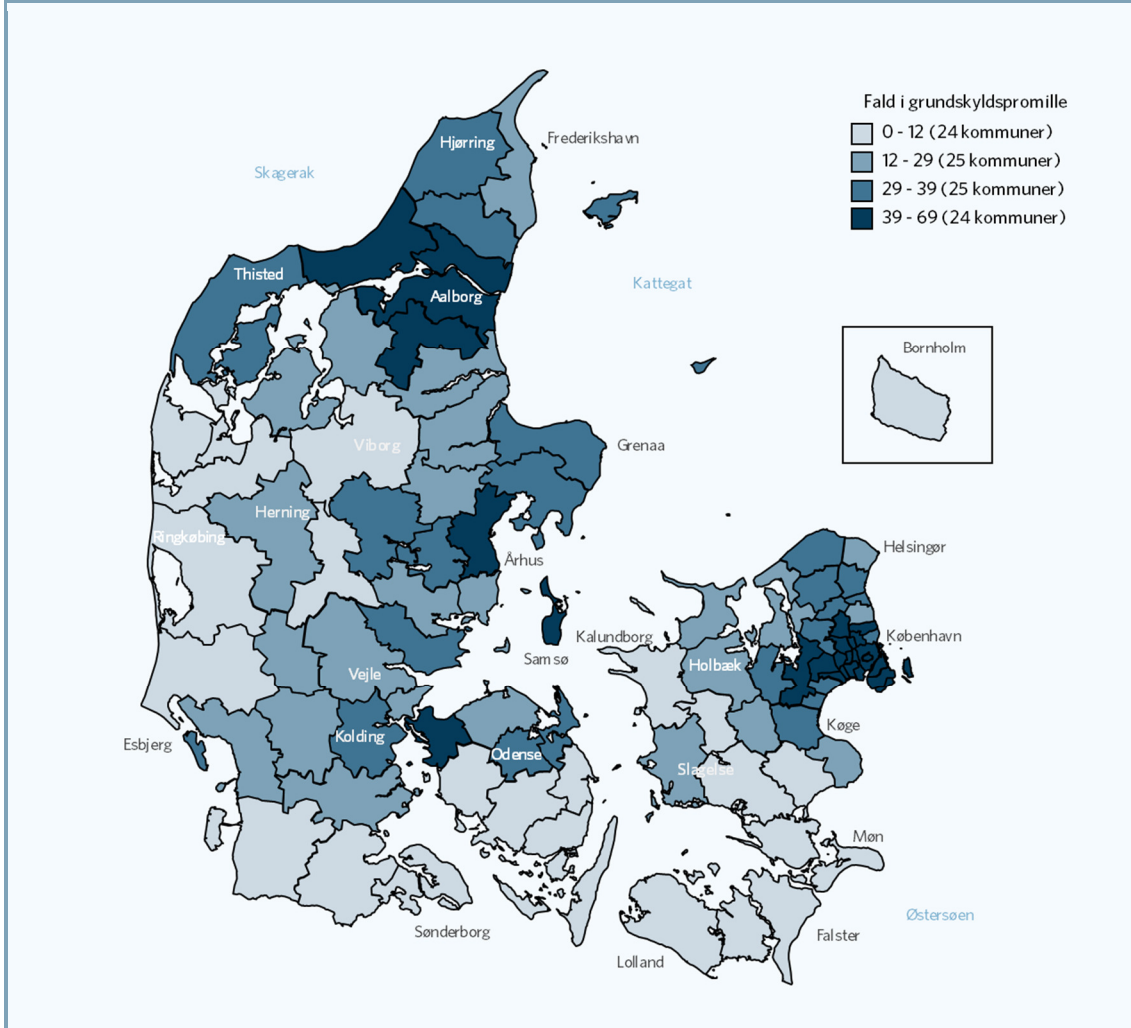


Anm: Beregningen er behæftet med usikkerhed, da de endelige grundskyldspromiller først fastlægges i 2020, jf. boks 1.
 Kilde: AE på baggrund af Danmarks Statistik og Skatteministeriet.

Konsekvensen er altså, at en grund til en værdi på f.eks. 1 mio. kr. vil blive beskattet 3-4 gange så hårdt på Bornholm, Lolland-Falster, Varde eller Ringkøbing som på Frederiksberg og i København.

Da grundværdierne forventes at stige mest i de store byer og omkring hovedstaden er det også her, at grundskyldspromillerne vil falde mest. I figur 2 er den procentvise fald i grundskyldspromillen vist for alle kommuner. Af kortet ses det, at mens områderne omkring hovedstaden, Aarhus og Aalborg får nedsat grundskyldspromillen med over 40 pct., så er grundskyldspromillen stort set uændret på Bornholm, Vest- og Sydsjælland samt i en række sydfynske og vestjyske kommuner.

Figur 2. Relativt fald i grundskyldspromillerne 2017-2021, pct.



Anm: Beregningen er behæftet med usikkerhed, da de endelige grundskyldspromiller først fastlægges i 2020, jf. boks 1.
 Kilde: AE på baggrund af Danmarks Statistik og Skatteministeriet.

I tabel 1 er de 15 kommuner med den lavest beregnede grundskyldspromille i 2021 vist. I toppen af denne liste er Frederiksberg og København, hvor grundskyldspromillen ventes at blive sat helt ned til omkring 10 promille. Det er et fald i grundskyldspromillen på knap 70 pct. for disse kommuner. I top 15 finder man også Aarhus og Aalborg hvor promillen ventes at falde med omkring 50 pct.

Tabel 1. 15 kommuner med lavest beregnet grundskyldspromille i 2021

	Promille 2017	Beregnet promille 2021	Beregnet fald i pct.
Frederiksberg	25	8	68
København	34	10	69
Greve	17	11	37
Aarhus	25	11	55
Middelfart	21	11	47
Gentofte	16	11	29
Tårnby	24	11	52
Gladsaxe	23	12	49
Furesø	22	12	45
Brøndby	21	12	40
Lyngby-Taarbæk	21	13	42
Aalborg	27	13	53
Hedensted	18	13	29
Herlev	24	13	47
Køge	21	13	39

Anm: Beregningen er behæftet med usikkerhed, da de endelige grundskyldspromiller først fastlægges i 2020, jf. boks 1.

Kilde: AE på baggrund af Danmarks Statistik og Skatteministeriet.

I tabel 2 er der vist de 15 kommuner med den højeste beregnede promille i 2021. Af tabellen ses det, at 9 kommuner forventes at få den maksimale promille på 30, som er meldt ud som overgrænsen på de nye grundskyldspromiller. Det er alle kommuner som ligger i yderområder i Danmark. Det ses også af tabellen, at faldet i grundskyldspromillen i disse kommuner er på mellem 0-12 pct., mens grundskyldspromillen altså vil falde med omkring 70 pct. i København og på Frederiksberg.

Tabel 2. 15 kommuner med højest beregnet grundskyldspromille 2021

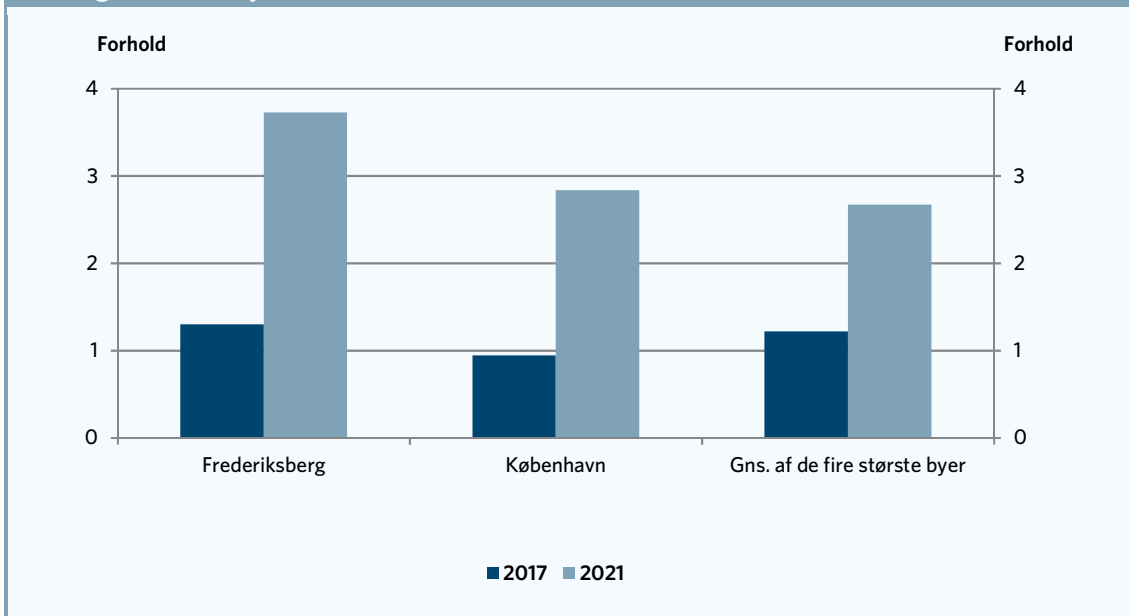
	Promille 2017	Beregnet promille 2021	Beregnet fald i pct.
Bornholm	33	30	10
Guldborgsund	32	30	7
Kalundborg	34	30	12
Lolland	33	30	9
Odsherred	34	30	12
Ringkøbing-Skjern	31	30	3
Varde	32	30	5
Vordingborg	32	30	7
Ærø	30	30	0
Nordfyns	30	26	14
Lemvig	28	26	8
Frederikssund	33	25	22
Halsnæs	34	25	27
Næstved	25	25	1
Nyborg	28	25	12

Anm: Beregningen er behæftet med usikkerhed, da de endelige grundskyldspromiller først fastlægges i 2020, jf. boks 1.
 Kilde: AE på baggrund af Danmarks Statistik og Skatteministeriet.

En måde at illustrere forskellen i grundskyldspromiller er ved at se på forholdet i mellem grundskyldspromillerne i forskellige kommuner. Eksempelvis er grundskyldspromillen i 1,3 gange så stor på Bornholm i 2017 som den er på Frederiksberg. I 2021 vil grundskyldspromillen på Bornholm være næsten 4 gange så stor på Bornholm som på Frederiksberg.

I figur 3 er der vist forholdet mellem den gennemsnitlige grundskyldspromille for de 10 kommuner med den forventede højeste grundskyldspromille i 2021 og de største byer. Af figuren ses det, at målt i forhold til Frederiksberg, så har disse 10 kommuner i dag en grundskyldspromille der er 1,3 gange så høj som promillen på Frederiksberg. I 2021 vil de have en promille der er knap 4 gange så stor som på Frederiksberg. Målt i forhold til København, så er grundskyldspromillen i dag omtrent den samme, mens den i 2021 vil være knap 3 gange så stor. Ser man på de fire største byer, så er forholdet i dag på 1,2, hvilket vil stige til 2,7 i 2021. Forskellen på grundskyldspromiller mellem land og by vil altså blive markant større fremover.

Figur 3. Forhold mellem grundskyldspromiller. De ti kommuner med højest grundskyldspromille i 2021 og de største byer



Anm: Figuren viser forholdet mellem grundskyldspromillen i de ti kommuner med den højeste grundskyldspromille i 2021 og udvalgte kommuner. De 4 største byer er København (inkl. Frederiksberg), Aarhus, Odense og Aalborg. Der er brugt simple ikke-vægtede gennemsnit. Beregningen er behæftet med usikkerhed, da de endelige grundskyldspromiller først fastlægges i 2020, jf. boks 1.
 Kilde: AE på baggrund af Danmarks Statistik og Skatteministeriet.

Med fastfrysningen af grundskylden og de nye lave grundskyldspromiller står Nordsjælland og de største byer til massive permanente grundskyldslettelser på deres boliger. Denne gevinst vil dog sandsynligvis udelukkende gå til nuværende boligejere, da analyser viser, at lavere grundskyld blot nedvælter sig i boligpriserne. Hvis man samtidig indfører en flad ejendomsværdiskat som foreslået, så vil gevinsten til ejerne af de dyreste huse blive meget høj. Reelt vil man indføre et *degressivt* skattesystem på boliger, hvor de dyreste boliger i storbyerne og Nordsjælland betaler en relativt lavere skat af deres boliger end boliger i udkantsområderne af Danmark.

Når udkantsområderne får en grundskyldspromille, der er omkring 3 gange så høj som de største byer er det konsekvensen af dels 15 års forfejlet skattestop på boliger og stigningsbegrænsninger på grundskylden, dels de kommende års totale fastfrysningen af grundskylden og dels målsætningen om at fastlåse provenuerne fra grundskylden på kommunalt niveau ved overgangen til de nye vurderinger af grunde. Da boligskattestoppet har været gældende siden 2001, er det ikke alle nuværende boligejere der har fået hele gevinsten fra skattestoppet. Mange har købt boliger undervejs, og en genopretning af den fejlslagne skattepolitik på boliger bør derfor ikke ske fra den ene dag til den anden, men bør have en 10-20 års indfasning. Dermed vil de boligejere, der har købt i de senere år, ikke rammes så hårdt da stigningen i grundskylden vil have en langsom indfasning.

Der er dog ingen argumenter for, at der skal gives yderligere lettelse i beskatningen af grundværdier i de kommende år med den totale fastfrysning af grundskylden. Det er meget svært at se argumenter for en yderligere lettelse 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.

Boks 1. Metode

Promillerne bliver endeligt fastfast i 2020 kommunespecifikt, så de nye højere vurderinger ikke øger grundskyldsprovenuet i kommunerne. Nedslaget i grundskylden som boligejere har oplevet pga. stigningsbegrænsningen og fastfrysningen af grundskylden gøres dermed permanent.

De kommende grundskyldspromiller er beregnet ud fra de nuværende grundskyldspromiller, de forventede ændringer i grundværdierne samt en antagelse om, at provenuet fra grundskylden er fastfrosset frem til 2020 på kommuneniveau. Dvs. grundskyldspromillerne skal tage hele tilpasningen og nedsættes svarende til de forventede stigninger i grundværdierne. Beregningen er behæftet med usikkerhed da de endelige nye grundværdier på boligniveau ikke er offentliggjort endnu. I beregningen er det antaget, at loftet for grundskyldspromillen sættes til 30, og at promillen ikke må stige i forhold til niveauet i 2017. Der er ikke antaget nogen undergrænse for grundskyldspromillen.

Kilde: "Tryghed for boligejerne", Skatteministeriet, <http://www.skm.dk/media/1385518/Tryghed-for-Boligejerne.pdf> og Finansiering af nyt boligskatteystem, Finanministeriet <https://www.fm.dk/nyheder/pressemeddelelser/2017/03/finansiering-af-nyt-boligskattesystem>