

MANGE BOLIGEJERE MED DYRE EJENDOMME HAR LAVE INDKOMSTER

Det indgår i boligskatteforhandlingerne, om der fortsat skal være progressiv ejendomsværdiskat. Begrundelsen er fordelingspolitisk. Der er imidlertid ikke en entydig sammenhæng mellem høje indkomster og dyre boliger. En kørsel baseret på Danmarks Statistiks registerdata viser, at 29 pct. af familierne med ejendomme vurderet til over 3 mio. kr. tilhører den laveste indkomsthaldel. For ejendomme til over 6 mio.kr. er andelen endda 33 pct. Det vil sige, at blandt de ramte af en progressiv ejendomsværdiskat vil én ud af tre tilhøre den laveste indkomsthaldel.

Den svage sammenhæng mellem ejerboligforbrug og indkomst kommer også til udtryk ved, at de øverste 10 pct. af indkomsterne kun betaler 26,6 pct. af ejendomsværdiskatterne. Til sammenligning betaler de stort set hele topskatten (97,4 pct.). Trods progressionen i ejendomsværdiskatten har den omtrent samme fordeling på indkomstkategorierne som bundskatten. Selv en skærpet progression ville ikke ændre afgørende på dette forhold, fordi boligformuerne ikke i så høj grad følger indkomsterne.

Ejendomsværdiskatten er således ikke et godt redskab til at føre fordelingspolitik med og bør ikke derfor ikke være progressiv. Hvis der er politisk ønske om at omfordele, bør det ske gennem den almindelige indkomstbeskatning.

Skatteøkonomisk er det yderligere en ulempe med progression i boligbeskatningen, når skatteværdien af rentefradraget falder for store renteudgifter.

Boligformue fordelt efter boligejernes indkomst (2016)

	Alle boligejere	3 mio.kr. og derover i boligformue	6 mio.kr. og derover i boligformue
Under medianindkomst	50,0	29,2	33,0
Over medianindkomst	50,0	71,8	67,0
I alt	100,0	100,0	100,0

Kilde: Egne beregninger på registerdata fra Danmarks Statistik.

Anmærkning: Boligformuerne er opgjort på grundlag af 2011-vurderinger fremskrevet med kontantprisudviklingen for enfamiliehuse til 2016. Indkomsten er opgjort ved personlig indkomst på familieniveau for boligejere. Detaljerede fordelinger fremgår af bilagstabellen.

Der har været fremsat politiske forslag om at bevare og endog forstærke den nuværende progression i ejendomsværdibeskatningen. I dag beskattes en ejendomsværdi på op til 3.040.000 mio.kr. med 1 pct.¹, mens ejendomsværdi derudover beskattes med 3 pct. Beskatningsgrundlaget er dog på grund af skattestoppet fastlåst til 2001/02-ejendomsvurderingen. Ejendomspriserne er steget væsentligt i mellemtiden, så målt i forhold til dagens prisniveau ligger knækket betydeligt over 3 mio.kr.

Flere partier har foreslået at bevare progressionen. Konkret har det været nævnt at beholde en grænse på 3 mio.kr. uden at tage hensyn til prisstigningerne, således at progressionen reelt bliver væsentligt skærpet. Den tidligere Venstre-regering foreslog en progressionsgrænse på 6 mio.kr. i dagens priser med henvisning, at samme andel vil blive omfattet af progressionen i det nye vurderingssystem som i det hidtidige. Den nuværende regering har foreslået at fjerne progressionen.

Et "knæk" på 3 mio.kr. eller endog på 6 mio.kr. vil imidlertid også ramme familier med lavere indkomster. Det indikerer beregninger baseret på registerdata fra Danmarks Statistik. En høj ejendomsværdi er således ikke nødvendigvis ensbetydende med en høj indkomst. Tilsvarende har nogle familier med høj indkomst begrænsede boligformuer. Således har 46 pct. af boligejerfamilierne med indkomster på over en mio.kr. en boligformue på under 3 mio.kr., og 84 pct. af dem har en boligformue på under 6 mio.kr. Desuden er der 15.700 familier med over en husstandsindkomst over 1 mio.kr., som slet ikke har nogen boligformue. Det svarer til 7 pct. af familierne med millionindkomst.

Af tabel 1 fremgår, at 29 pct. af familierne med en boligformue over 3 mio.kr. ligger i den laveste indkomsthaldel. Hele 33 pct. af familierne med en boligformue over 6 mio.kr. tilhører den laveste indkomsthaldel.

Tabel 1: Boligformue fordelt efter boligejernes indkomst (2016)

	Alle boligejere	3 mio.kr. og derover i boligformue	6 mio.kr. og derover i boligformue
Under medianindkomst	50,0	29,2	33,0
Over medianindkomst	50,0	71,8	67,0
I alt	100,0	100,0	100,0

Kilde: Egne beregninger på registerdata fra Danmarks Statistik.

Anmærkning: Boligformuerne er opgjort på grundlag af 2011-vurderinger fremskrevet med kontantprisudviklingen for enfamiliehuse til 2016. Indkomsten er opgjort ved personlig indkomst på familieniveau for boligejere. Detaljerede fordelinger fremgår af bilagstabellen.

Detaljerede fordelinger fremgår af bilagstabellen.

¹ Dog kun 0,8 pct. for boligejere, der har købt før 1. juli 1998.

Ud fra en gennemsnitsbetragtning stiger indkomsten med boligformuen, men med betydelig spredning. Og sammenhængen mellem indkomst og boligformue klinger af fra formuer på 5 mio.kr. og opad. Der er flere forklaringer på, at der ikke er et tæt sammenhæng. Nogle familier med et stort boligbehov – f.eks. på grund af mange børn – og behov for at bo i områder af landet med høje boligpriser prioriterer at købe en dyr bolig trods en beskeden indkomst. Omvendt kan familier med lille pladsbehov og bosat i dele af landet med lave boligpriser vælge at prioritere en billig bolig. Andre vil vælge en lejebolig eller kan få stillet fri bolig til rådighed. I dele af landet med huslejeregulering kan store, velbeliggende boliger til kunstig lav husleje være attraktive for familier med gode forbindelser.

Det skal understreges, at beskatningsværdierne i det nye vurderingssystem vil komme afvige fra de opgjorte boligformuer (se boksen). Der må imidlertid forventes, at det overordnede billede ikke vil ændre sig: Der vil fortsat være betydelig spredning i indkomsterne hos boligejere med dyre boliger. Der vil også være betydelig spredning i højindkomstfamiliernes boligformue.

EJENDOMSVÆRDISKATTEN ER IKKE UDPRÆGET EN "RIGMANDSSKAT"

Af tabel 2 fremgår, hvor stor en andel af skatterne, der betales af indkomsterne i indkomstfordelingen. Det er bemærkelsesværdigt, at ejendomsværdiskatten i meget mindre grad end topskatten falder på de høje indkomster. Hvor de ti procent højeste indkomster eksempelvis står for 97,4 pct. af topskatten, tegner de sig kun for 26,6 pct. af ejendomsværdiskatten. Generelt svarer fordelingen af ejendomsværdiskatten i grove træk til fordelingen af bundskatten, bortset fra at de ti pct. laveste indkomster betaler en større andel af ejendomsværdiskatten.

Denne fordeling fremkommer på trods af, at ejendomsværdiskatten er progressiv. Den relativt svage sammenhæng mellem boligformue og indkomst medfører imidlertid, at ejendomsværdiskatten ikke fungerer særlig progressivt i forhold til indkomsterne.

Tabel 2: Decilfordelingen (bruttoindkomster) af skattebetalingerne i pct.

	Ejendomsværdiskat	Bundskat	Topskat
1. decil	3,5	0,7	0,3
2. decil	4,1	3,3	0,0
3. decil	5,1	4,9	0,0
4. decil	5,0	6,1	0,0
5. decil	6,5	7,4	0,1
6. decil	9,3	9,3	0,1
7. decil	11,1	11,1	0,1
8. decil	12,9	13,1	0,2
9. decil	16,0	16,1	1,8
Top 10 pct.	26,6	27,9	97,4
Top 5 pct.	16,1	17,7	83,7
Top 1 pct.	5,0	6,4	42,3

Anmærkning: Tabellen viser de forskellige decilers andel af de samlede skattebetaling

PROGRESSIV EJENDOMSVÆRDISKAT EGNER SIG IKKE TIL FORDELINGSPOLITIK

Det er et grundlæggende skattepolitisk princip, at fordelingspolitiske målsætninger bør realiseres ved at udskrive på de skattebaser, som varierer tættest med indkomsten. Jo svagere sammenhæng, desto mindre effektiv omfordeling. Samtidig medfører en svag sammenhæng et brud på det horisontale lighedsprincip om, at person med ens indkomst bør beskattes ens.

Ejendomsværdiskatten er yderligere uegnet af, at den udskrives per ejendom og ikke den samlede boligformue. Det kan medføre, at en familie kommer til at betale mere i ejendomsværdiskat end en anden, selv om den har en lavere boligformue, alene fordi den første familie har formuen samlet på én bolig, mens den anden har fordelt formuen på hverdagsbolig, sommerhus, ferielejlighed i udlandet eller lignende.

Derfor er progression i ejendomsværdibeskatningen ikke et velegnet fordelingspolitisk instrument. Det vil på den ene side også ramme familier med lave indkomster. Som sagt vil omkring en tredjedel af de ramte familier have indkomster i den lave halvdel selv ved et højt knæk. På den anden side er der familier med høje indkomster, som ikke har stor boligformue. Hvis man endelig vil forfølge fordelingspolitiske målsætninger sker det bedst i den almindelige indkomstbeskatning af lønindkomst.

Begrundelsen for ejendomsværdibeskatningen er balancen til anden form for kapitalbeskatning, ikke mindst fradraget for renter. Ved en såkaldt "neutral ejendomsværdiskat" skal satsen svare til skatteværdien af rentefradraget gange renten. Skatteværdien for høje renteudgifter over 50.000 kr. per skatteyder er imidlertid lavere end for renteudgifter under grænsen. Balancehensynet taler strengt taget for, at ejendomsværdiskatten burde være lavere for personer med høje renteudgifter (hvilket ofte netop kan hænge sammen med, at man har anskaffet en dyr bolig). Derimod sætter progression i ejendomsværdiskatten balancehensynet under pres.

Sådan har vi gjort

Opgørelserne i notatet viser familiens samlede boligformue. Boligformuen er opgjort på grundlag af seneste vurdering (2011), som fremgår af registerdata. Formuen er fremskrevet til 2016-niveau med udviklingen i den gennemsnitlige kontantpris for enfamiliehuse, som er langt den hyppigste boligform. Det er ikke ud fra registerdata muligt at opdele formuen på enkeltejendomme. Da ejendomsværdiskatten opgøres per ejendom, kan boligformuen kun give et fingerpeg om, i hvor høj grad familierne vil blive ramt af en eventuel progression i ejendomsværdiskatten. Endvidere kan boligformuen ifølge registerdata også kun give et fingerpeg om, hvordan de fremtidige vurderinger vil se i det nye vurderingssystem. Det bør dog bemærkes, at selv om det havde været muligt at anvende nye vurderingsdata, vil ejendomsværdierne og dermed -vurderingerne i sidste ende komme til at afhænge af den nye boligbeskatning, som kapitaliseres i priserne (Skatteministeriet har dog heller ikke taget hensyn til denne afhængighed, hverken i vurderingsstatistik eller provenuberegninger, som derfor ikke er helt retvisende). Endelig bør det bemærkes, at der i det nye vurderingssystem ydes et nedslag på 20 pct. i skattegrundlaget for ejendomsværdiskatten for at tage hensyn til usikkerhed i vurderingerne.

Familieindkomsterne er opgjort ved personlig indkomst fra registerdata (uækvivaleret). Der indgår ikke imputeret boligafkast, hvilket ellers ville resultere i en automatisk korrelation med boligformuerne.

Bilagstabel 1: Boligformue fordelt efter familieindkomst, antal

Bruttoindkomst	0-1,000,000	1,000,000-2,000,000	2,000,000-3,000,000	3,000,000-4,000,000	4,000,000-5,000,000	5,000,000-6,000,000	6,000,000-7,000,000	7,000,000-8,000,000	8,000,000-9,000,000	9,000,000-10,000,000	10,000,000-	I alt
mindre end 0	977	1.349	781	492	310	215	157	133	98	85	1.476	6.073
0	58	41	15	7	5	<3	<3	<3	<3	<3	<3	126
0-100,000	3.115	3.032	1.451	748	398	267	196	144	116	92	657	10.216
100.000-200.000	38.895	37.759	11.293	3.421	1.568	824	511	317	249	179	1.285	96.301
200.000-300.000	58.173	70.381	23.649	7.201	3.101	1.558	889	589	406	321	1.651	167.919
300.000-400.000	55.311	81.192	30.415	9.642	4.045	2.073	1.127	769	507	327	1.787	187.195
400.000-500.000	36.236	69.680	30.634	10.283	4.385	2.116	1.307	802	521	392	1.783	158.139
500.000-600.000	28.469	64.720	29.466	10.264	4.322	2.143	1.262	777	533	366	1.748	144.070
600.000-700.000	23.853	67.595	34.379	11.077	4.508	2.145	1.219	733	533	358	1.683	148.083
700.000-800.000	15.425	56.638	37.331	12.232	4.760	2.094	1.200	763	452	323	1.541	132.759
800.000-900.000	8.829	38.661	33.117	12.434	4.721	2.020	1.089	704	456	325	1.417	103.773
900.000-1,000.000	4.799	23.294	25.500	11.583	4.622	2.042	1.069	617	419	299	1.191	75.435
1,000,000-1,000,000	2.583	13.615	17.761	9.718	4.180	1.858	1.007	573	356	255	1.028	52.934
1,100,000-1,200,000	1.445	7.490	11.897	7.349	3.669	1.656	877	469	313	229	889	36.283
1,200,000-1,300,000	794	4.432	7.739	5.576	2.978	1.429	782	430	268	188	767	25.383
1,300,000-1,400,000	451	2.528	5.012	4.086	2.431	1.216	678	395	246	150	614	17.807
1,400,000-1,500,000	294	1.555	3.363	3.010	1.866	1.091	588	341	192	147	574	13.021
1,500,000-1,600,000	188	1.035	2.325	2.249	1.545	815	498	287	184	118	489	9.733
1,600,000-1,700,000	115	683	1.568	1.574	1.184	727	467	246	149	102	438	7.253
1,700,000-1,800,000	97	501	1.142	1.229	924	614	386	231	146	87	383	5.740
1,800,000-1,900,000	70	322	770	927	753	509	326	223	133	78	351	4.462
1,900,000-2,000,000	45	265	634	715	580	460	277	182	103	73	311	3.645
2,000,000-	265	1.291	2.770	3.540	3.324	2.791	2.209	1.697	1.258	946	4.592	24.683
I alt	280.487	548.059	313.012	129.357	60.179	30.663	18.121	11.422	7.638	5.440	26.655	1.431.033

Bilagstabel 2: Boligformue fordelt efter familieindkomst, relativ fordeling

Bruttoindkomst	0-1,000,000	1,000,000-2,000,000	2,000,000-3,000,000	3,000,000-4,000,000	4,000,000-5,000,000	5,000,000-6,000,000	6,000,000-7,000,000	7,000,000-8,000,000	8,000,000-9,000,000	9,000,000-10,000,000	10,000,000-	I alt
mindre end 0	0,3	0,2	0,2	0,4	0,5	0,7	0,9	1,2	1,3	1,6	5,5	0,4
0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
0-100,000	1,1	0,6	0,5	0,6	0,7	0,9	1,1	1,3	1,5	1,7	2,5	0,7
100,000-200,000	13,9	6,9	3,6	2,6	2,6	2,7	2,8	2,8	3,3	3,3	4,8	6,7
200,000-300,000	20,7	12,8	7,6	5,6	5,2	5,1	4,9	5,2	5,3	5,9	6,2	11,7
300,000-400,000	<u>19,7</u>	14,8	9,7	7,5	6,7	6,8	6,2	6,7	6,6	6,0	6,7	13,1
400,000-500,000	12,9	12,7	9,8	7,9	7,3	6,9	7,2	7,0	6,8	7,2	6,7	11,1
500,000-600,000	10,1	<u>11,8</u>	9,4	7,9	7,2	7,0	7,0	6,8	7,0	6,7	6,6	<u>10,1</u>
600,000-700,000	8,5	12,3	<u>11,0</u>	8,6	7,5	7,0	6,7	6,4	7,0	6,6	6,3	10,3
700,000-800,000	5,5	10,3	11,9	<u>9,5</u>	7,9	6,8	6,6	6,7	5,9	5,9	<u>5,8</u>	9,3
800,000-900,000	3,1	7,1	10,6	<u>9,6</u>	<u>7,8</u>	<u>6,6</u>	6,0	<u>6,2</u>	<u>6,0</u>	<u>6,0</u>	5,3	7,3
900,000-1,000,000	1,7	4,3	8,1	9,0	7,7	6,7	<u>5,9</u>	5,4	5,5	5,5	4,5	5,3
1,000,000-1,000,000	0,9	2,5	5,7	7,5	6,9	6,1	5,6	5,0	4,7	4,7	3,9	3,7
1,100,000-1,200,000	0,5	1,4	3,8	5,7	6,1	5,4	4,8	4,1	4,1	4,2	3,3	2,5
1,200,000-1,300,000	0,3	0,8	2,5	4,3	4,9	4,7	4,3	3,8	3,5	3,5	2,9	1,8
1,300,000-1,400,000	0,2	0,5	1,6	3,2	4,0	4,0	3,7	3,5	3,2	2,8	2,3	1,2
1,400,000-1,500,000	0,1	0,3	1,1	2,3	3,1	3,6	3,2	3,0	2,5	2,7	2,2	0,9
1,500,000-1,600,000	0,1	0,2	0,7	1,7	2,6	2,7	2,7	2,5	2,4	2,2	1,8	0,7
1,600,000-1,700,000	0,0	0,1	0,5	1,2	2,0	2,4	2,6	2,2	2,0	1,9	1,6	0,5
1,700,000-1,800,000	0,0	0,1	0,4	1,0	1,5	2,0	2,1	2,0	1,9	1,6	1,4	0,4
1,800,000-1,900,000	0,0	0,1	0,2	0,7	1,3	1,7	1,8	2,0	1,7	1,4	1,3	0,3
1,900,000-2,000,000	0,0	0,0	0,2	0,6	1,0	1,5	1,5	1,6	1,3	1,3	1,2	0,3
2,000,000-	0,1	0,2	0,9	2,7	5,5	9,1	12,2	14,9	16,5	17,4	17,2	1,7
I alt	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Understreget værdi angiver, at medianen falder i indkomstgruppen