

# SKATTESTOPPET PÅ BOLIGER HAR IKKE FORHINDRET STIGENDE SKAT

22-08-2016

AF ANALYSECHEF OTTO BRØNS-PETERSEN (20 92 84 40)

## RESUMÉ

*Det er en udbredt myte, at ejendomsbeskatningen i Danmark er lav og faldende på grund af skattestoppet. Tværtimod har ejendomsværdiskatten udviklet sig i samme takt som BNP, mens grundskylden mv. stiger hurtigere. Ejendomsværdiskattestoppet er således en del af forklaringen på den stigende grundskyldsbetaling.*

*Danmark er et af de lande i EU, hvor beskatningen af fast ejendom er højest. Samtidig er Danmark et af de lande, hvor provenuet fra disse skatter er steget mest siden årtusindskiftet.*

*Skattestoppet har således ikke været særlig effektivt og kan heller ikke tilskrives en central rolle for boblen på ejendomsmarkedet i 00erne. På længere sigt vil det dog være hensigtsmæssigt at afskaffe det nominelle loft over ejendomsværdiskatten.*

*Som det fremgår af analysen, har ejendomsværdiskatten uafbrudt udgjort ca. 0,7 pct. af BNP lige siden 2001. I 2000, hvor den blev indført, udgjorde den 0,6 pct. De øvrige ejendomsskatter er steget fra 1,0 pct. af BNP i 2000 til 1,4 pct. i 2015 (hvilket ifølge regeringens prognose<sup>1</sup> vil være det samme niveau i år og 2017).*

*Målt i beløb er de samlede skatter af fast ejendom steget fra 22,0 til 42,1 mia. kr. ifølge prognosen. Heraf er provenuet fra ejendomsværdiskatten steget fra 8,4 mia.kr. i 2000 til 13,8 mia.kr. i 2016.*

---

<sup>1</sup> Regeringen (2016): [Økonomisk Redegørelse, maj 2016](#)

## Beskatningen af fast ejendom i Danmark

Beskatning af fast ejendom i Danmark						
	Mia. kr. (løbende priser)			I pct. af BNP		
	Ejendoms- værdiskat	Ejendoms- skatter	I alt	Ejendoms- værdiskat	Ejendoms- skatter	I alt
2000	8,4	13,6	22,0	0,6	1,0	1,7
2001	9,5	14,7	24,2	0,7	1,1	1,8
2002	10,2	15,6	25,8	0,7	1,1	1,8
2003	10,2	16,5	26,7	0,7	1,1	1,9
2004	10,5	17,1	27,6	0,7	1,1	1,8
2005	10,9	17,5	28,4	0,7	1,1	1,8
2006	11,3	18,3	29,6	0,7	1,1	1,8
2007	11,7	19,0	30,7	0,7	1,1	1,8
2008	12,1	21,5	33,6	0,7	1,2	1,9
2009	12,4	22,6	34,9	0,7	1,3	2,0
2010	12,6	24,2	36,8	0,7	1,3	2,0
2011	12,8	25,0	37,8	0,7	1,4	2,1
2012	13,0	24,8	37,8	0,7	1,3	2,0
2013	13,2	26,4	39,6	0,7	1,4	2,1
2014	13,4	27,2	40,5	0,7	1,4	2,1
2015	13,5	28,1	41,6	0,7	1,4	2,1
2016*	13,8	28,3	42,1	0,7	1,4	2,1
2017*	14,1	29,4	43,5	0,7	1,4	2,1

Kilde: Danmarks Statistik og prognose (\*) fra Økonomi og Indenrigsministeriet "Økonomisk redegørelse - Maj 2016"

Ejendomsværdiskatten har siden 2002<sup>2</sup> været omfattet af et skattestop, så den i princippet ikke burde kunne stige det nominelle beløb i kroner og øre, men til gengæld kan falde, hvis ejendomsvurderingerne kommer under niveauet ved indførelsen af skattestoppet. Ifølge aftalen om skattereformen mellem regeringen og VK fra 2012 fortsætter skattestoppet på ejendomsværdiskatten til 2020.

Der er samtidig indført et loft over, hvor meget boligejernes grundskyld kan stige årligt, på (højst) 7 pct.

### HVORFOR STIGER EJENDOMSSKATTERNE TRODS SKATTESTOPPET?

Der er flere årsager til, at skattestoppet ikke har forhindret ejendomsskatterne i at stige.

For ejendomsværdiskatten er der ganske vist et loft i nominelle kroner og øre. Men det gælder samtidig, at ejere fra før 1998 har en skatteprocent på 0,8, mens den er 1,0 pct. for nye ejere. I takt med at "gamle" ejere sælger, betaler flere og flere den høje sats. Samtidig kommer der nye

<sup>2</sup> Loftet er det laveste af 2001-vurderingen tillagt 5 pct., 2002-vurderingen eller den aktuelle vurdering.

ejendomme til, og eksisterende ejendomme forbedres. I de tilfælde stiger beskatningsgrundlaget – men dog kun svarende til, at nybyggeriet var sket før skattestoppet trådte i kraft.

For boligejernes grundskyld kan den årlige skat stige med op til 7 pct., hvilket er mere, end BNP normalt stiger nominelt. Det er også mere end husholdningernes normale vækst i løn og andre indkomster. Skattestoppet forhindrer altså ikke, at grundskylden kan blive en voksende byrde for boligejerne.

En del af årsagen til stigende grundvurderinger er skattestoppet på ejendomsværdiskatten. Ejendomsværdiskattebesparelsen øger efterspørgslen efter ejendomme. Bygningerne stiger imidlertid ikke i værdi, fordi de afhænger af prisen på at bygge nyt. Udbuddet af grunde er derimod fast, og derfor er det prisen, som giver sig. Det nominelle loft over ejendomsværdiskatten er altså ikke så effektivt, som det umiddelbart tager sig ud.

Desuden kan grundskylden stige ved forbedringer og ved de såkaldte omvurderinger af forholdet mellem værdien af bygninger og grunden. Selv om selve ejendomsvurderingen er uændret, resulterer en omvurdering i stigende skat, fordi ejendomsværdiskatten betales af hele ejendomsvurderingen (som er uændret), mens grundskylden alene betales af grundværdien.

Grundlæggende har loftet over stigningen i grundskylden mere karakter af en henstandsordning end et skattestop. Det betyder, at det kan tage længere tid, før stigende vurderinger slår igenem på skattebetalingen.

Derfor undervurderer de faktiske provenuer i tabellen, hvor meget ejendomsbeskatningen reelt er steget under skattestoppet, fordi loftet forsinker stigningen.

Udover grundskyld og ejendomsværdiskat af boliger omfatter ejendomsbeskatningen også bl.a. dækningsafgift på erhvervslivet. Her gælder ikke skattestop.

## DANSKE EJENDOMSSKATTER HØJE I INTERNATIONAL SAMMENLIGNING

Beskatningen af fast ejendom er ikke lav, men høj sammenlignet med andre lande. I EU opkræver kun Storbritannien og Frankrig en højere andel af BNP<sup>3</sup> (henholdsvis 3,4 pct. og 2,4 pct.). EU-gennemsnittet er 0,8 pct. eller mindre af det halve af niveauet i Danmark, hvor det som nævnt er 2,1 pct.

EU-gennemsnittet har udgjort en meget stabil andel af BNP siden 2002. I 2002 var gennemsnittet 0,7 pct. af BNP i EU.

Af de 27 EU-lande har kun Grækenland, Frankrig, Italien og Spanien haft en større stigning i beskatningen af fast ejendom som andel af BNP end Danmark fra 2000 til 2012 (som er det seneste opgjorte år).

---

<sup>3</sup> [Eurostat har opgjort landenes provenuer fra beskatning af fast ejendom frem til 2012.](#)

## SKATTESTIGNINGERNES IMPLIKATIONER

Trods skattestoppet stiger beskatningen af fast ejendom og udgør nu en højere andel af BNP og af de samlede skatter end før skattestoppet. Det er altså ikke rigtigt, når tilhængere og kritikere af skattestoppet har givet indtryk af, at skatterne stagnerer. Det gælder hverken grundskyld eller ejendomsværdiskatten.

Intet tyder på, at ejendomsbeskatningen har bidraget stærkere til konjunkturerne i Danmark end andre lande. EU-gennemsnittet ligger væsentligt lavere end Danmark, og niveauet har siden 2000 ligget på et meget stabilt niveau. Beskatningen er steget mere som andel af BNP i Danmark end i de fleste andre EU-lande.

Der er ingen tvivl om, at ejendomspriserne er steget mere, end de ville have gjort uden skattestoppet. Derimod er der ikke basis for at hævde, at skattestoppet har skabt en boble på ejendomsmarkedet i 00erne. En boble er en uholdbar stigning, som ender med at brase sammen igennem. Skattestoppet har givet et permanent løft.

Der er derfor ingen gode konjunkturpolitiske grunde til at ændre på skattestoppet. Tværtimod kan det være problematisk, at de øvrige danske skatter og de offentlige udgifter svinger mere med konjunkturerne end i andre lande. Danmark fører samme pengepolitik som eurolandene og bør derfor ikke have mere konjunkturfølsomme offentlige finanser.

Derimod kan der være grund til at overveje, om ejendomsværdiskatten igen bør følge ejendomspriserne af hensyn til balancen i beskatningen af andet kapitalafkast. I så fald kunne satsen sættes ned, så den effektive skat ikke blev højere. Ellers vil ejendomsbeskatningen på meget langt sigt begynde stagnere. Foreløbig er der imidlertid udsigt til, at opdriften vil fortsætte i de kommende år, alene fordi grundvurderingerne er højere end den værdi, grundejerne bliver beskattet af.