

15. december 2013

Skatter på fast ejendom er næsten fordoblet siden 2001 på trods af skattestoppet

I nærværende notat har CEPOS set på udviklingen i beskatningen af fast ejendom siden skattestoppet trådte i kraft i 2002. Effekten af skattestoppet er stærkt overvurderet.

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.

Som det fremgår af tabellen, 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 2012 (hvilket ifølge regeringens prognose vil være det samme niveau i år).

Målt i beløb er de samlede skatter af fast ejendom steget fra 22 til 38 mia. kr. Heraf er provenuet fra ejendomsværdiskatten steget fra 8,4 mia.kr. i 2000 til 13,0 mia.kr. i 2012.

Beskatningen 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 | 1,9 |
| 2003 | 10,2 | 16,5 | 26,7 | 0,7 | 1,2 | 1,9 |
| 2004 | 10,5 | 17,1 | 27,6 | 0,7 | 1,2 | 1,9 |
| 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 | 1,4 | 2,1 |
| 2010 | 12,6 | 24,2 | 36,8 | 0,7 | 1,4 | 2,1 |
| 2011 | 12,8 | 25,0 | 37,8 | 0,7 | 1,4 | 2,1 |
| 2012 | 13,0 | 24,8 | 37,8 | 0,7 | 1,4 | 2,1 |
| 2013* | 13,2 | 26,2 | 39,4 | 0,7 | 1,4 | 2,1 |

Kilde: Danmarks Statistiks databank og Økonomi- og Indenrigsministeriet "Økonomisk Redegørelse" august 2013
*) prognose

Ejendomsværdiskatten har siden 2002¹ 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

¹ Loftet er det laveste af 2001-vurderingen tillagt 5 pct., 2002-vurderingen eller den aktuelle vurdering.

kommer under niveauet ved indførelsen af skattestoppet. Ifølge aftalen om skattereformen mellem regeringen og VK fra 2012 fortsætter skattestoppet på ejendomsværdiskatten.

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 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. 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 igennem 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 en højere andel af BNP² (3,4 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 2000. I 2000 var gennemsnittet 0,7 pct. af BNP i EU.

Af de 27 EU-lande har kun Grækenland og Frankrig haft en større stigning i beskatningen af fast ejendom som andel af BNP end Danmark fra 2000 til 2011 (som er det seneste opgjorte år).

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.

² Eurostat: "Taxation trends in the European Union" 2013 edition.

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 næsten alle 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.