Avanceskat på ejerboliger er en misforstået løsning på boligbeskatningens problemer

Otto Brøns-Petersen, analysechef
19-02-2026

Den løbende beskatning af grunde i form af grundskyld og ejendomsværdiskat beslaglægger over halvdelen af avancer på ejerboliger (og to tredjedele ved progressiv ejendomsværdiskat). Derfor er det misforstået, at den formelle fritagelse for avanceskat indebærer reel skattefrihed. Det er heller ikke korrekt, at mange andre EU-lande har direkte skat på avancer.
Indførelse af avanceskat løser ikke, men forstærker problemerne med det udfordrede ejendomsvurderingssystem. Det vil desuden skabe en lang række nye problemer: Dokumentationskrav for almindelige skatteydere, svingende skatteprovenu og høje skattesatser, større forvridninger og utilsigtet omfordeling mellem boligformer.

Kontakt
Otto Brøns-Petersen
Analysechef
otto@cepos.dk
Telefon 20 92 84 40

CEPOS

Indledning

I Danmark er ejendomsavancer skattepligtige, men boligejere, der selv har boet i boligen, er undtaget. I praksis falder langt flere ind under undtagelsen end under hovedreglen.

Spørgsmålet er, om det stiller danske boligejere gunstigere end i andre lande, om den løbende beskatning (ejendomsværdiskat og grundskyld) i praksis beskatter avancerne, samt om der er basis for at lade avancebeskatningen overtage hele eller dele af den løbende beskatnings rolle.

Meget få EU-lande har beskatning af avancer på ejerboliger

EU-Kommissionen (2025) har opgjort, om medlemslandene i praksis beskatter boligejernes avancer, eller om de som i Danmark er undtaget fra direkte beskatning. Ifølge opgørelsen var det i 2023 alene Sverige og Rumænien, som beskatter avancer, jf. tabel 1. Den rumænske sats er dog kun på 1 pct., mens Sverige beskatter med 22 pct. I Sverige er det muligt at udskyde beskatning af avancer på op til 3 mio. SEK, hvis boligsælgeren køber en anden bolig.

Portugal, Spanien og Cypern beskatter formelt også avancebeskatning, men har så lempelige regler for at udskyde og anvende avancerne skattefrit til pensionering, at EU-Kommissionens analyse klassificerer avancer som ikke-beskattede i de tre lande.

Landene med avanceskatter har til gengæld forholdsvis lav beskatning af det løbende afkast (svarende til den danske ejendomsværdiskat). Cypern har slet ingen beskatning af det løbende afkast. De effektive satser var i 2023 0,25 pct. i Rumænien, 0,26 pct. i Portugal, 0,44 pct. i Sverige og 0,57 pct. i Spanien, jf. tabel 1. Den forholdsvis lave beskatning af det løbende afkast i Sverige dækker over, at vurderingerne generelt er lave i forhold til handelspriserne, og at der et absolut loft over skatten (på 10.074 SEK i 2025). Loftet medfører, at den løbende beskatning i Sverige modsat f.eks. i Danmark ikke dæmper marginale kapitalgevinster på mange ejerboliger.

Den effektive ejendomsværdiskattesats var til sammenligning 0,56 pct. af ejendomsværdien i Danmark[1]. Satserne er beregnet ud fra de faktisk betalte ejendomsværdiskatter og de skønnede faktiske ejendomsværdier[2].

[1] Det bør bemærkes, at provenuet ligger lavt i 2023 som følge af fortsat skattestop, der begrænser stigningen i beskatning for boligejere med stigende skat, mens de nye foreløbige vurderinger er slået fuldt igennem ved faldende skat. Fra 2024 er ejendomsværdiskatten og grundskylden sænket svarende til de gennemsnitlige stigninger i de nye vurderinger i forhold til de gamle. Der er samtidig indført en fast nominel rabat i boligskatten for ejere med stigende boligskatter. Rabatten beskytter dog ikke mod fremtidige skattestigninger og bortfalder ved salg. Skattestoppet er samtidig afskaffet fra 2024. Udhuling af skatterabatten vil medføre stigende provenu på længere sigt.

[2] Modsat Danmark har andre lande med ejendomsvurdering, f.eks. Sverige, typisk meget lave vurderinger i forhold til handelspriserne. Det kan bidrage til, at andre landes effektive ejendomsværdier i opgørelsen er undervurderet og den løbende effektive beskatningsprocent tilsvarende overvurderet.

Tabel 1

Beskatning af løbende boligafkast og -avancer i EU

pct.	Effektiv ejendomsværdi-skat	Avance-skattesats
Belgien	0,649	
Bulgarien	0,051	
Cypern		*)
Danmark	0,558	
Estland		
Finland	0,245	
Frankrig	0,762	
Grækenland	0,656	
Holland	0,418	
Irland	0,142	
Italien		
Kroatien		
Letland	0,100	
Litauen	0,078	
Luxembourg	0,054	
Malta		
Polen	0,739	
Portugal	0,259	*)
Rumænien	0,253	1,000
Slovakiet	0,024	
Slovenien	0,150	
Spanien	0,570	*)
Sverige	0,438	22,000
Tjekkiet	0,092	
Tyskland	0,096	
Ungarn		
Østrig	0,021	

Kilde: EU-Kommisionen (2025)

Ejendomsværdiskat og grundskyld beslaglægger stor del af kapitalgevinster på boliger

Selv om avancer på danske ejerboliger i langt de fleste tilfælde er formelt skattefrie på grund af undtagelsen i ejendomsavancebeskatningsloven for ejere, der selv bor i ejerboligen, beslaglægger grundskylden og ejendomsskatten i realiteten en stor del af kapitalgevinsterne. Det gælder i særdeleshed efter, at skattestoppet er faldet bort i det nye boligskattesystem fra 2024. Skattestoppet har hidtil friholdt stigende boligprisstigninger fra at blive ejendomsværdibeskattet og begrænset grundskyldsbeskatningen af grundværdistigninger. Udsigten til skattestoppets udløb har dog formentlig haft en afdæmpende prisvirkning.

De gældende grundskylds- og ejendomsværdiskattesatser (samt rente- og inflationsforudsætninger) kan således skønnes at svare til en avanceskat på 56 pct. For boligejere, der betaler progressiv ejendomsværdiskat på 1,4 pct. af ejendomsværdien, beslaglægger den løbende beskatning godt to tredjedele (68 pct.).

Til sammenligning beskattes skattepligtige ejendomsavancer ifølge ejendomsavancebeskatningsloven som kapitalindkomst, dvs. fra 25 til 42 pct. De løbende skatter svarer altså til mere end det hårdest beskattede niveau, hvis de blev erstattet af en ophævelse af skattefritagelsen fra ejendomsavancebeskatning. Hertil kommer, at avanceskat først udløses ved salg, hvilket medfører en lavere effektiv beskatning på grund af likviditetsfordelen.

Forklaringen på, at de løbende skatter beslaglægger så stor en del af avancerne, baserer sig på to forhold. For det første betales de løbende skatter af ejendomsvurderingen af grund- og ejendomsværdien. Når ejendomme bliver mere værd, slår det igennem i vurderingerne og i den løbende beskatning. For det andet kapitaliseres de fremtidige skatter i jordprisen. Det dæmper værdistigningen og det salgsprovenu, ejeren vil kunne få for ejendommen ved salg- på samme måde som en avanceskat ville sænke det salgsprovenu, der ville være til overs efter avanceskat. Kapitaliseringen medfører altså, at de løbende afkastskatter fungerer som en avanceskat, og at ejeren på værdistigningstidspunktet bærer hele den fremtidige løbende beskatning gennem en afdæmpning af værdistigningen.

I appendiks er beregningen af den effektive marginalskat på ejendomsavancer i Danmark nærmere gennemgået.

Avanceskat kan ikke erstatte ejendomsværdiskat og grundskyld

De eksisterende boligskatter tjener vidt forskellige formål. De kan ikke løses med en avanceskat.

Begrundelsen for *ejendomsværdiskatten* er, at andet kapitalafkast også er beskattet, og at der er fradrag for renteudgifter (negativ kapitalindkomst). Ejendomsværdiskattens formål er at begrænse de forvridninger, som ellers ville opstå med overinvestering i bygninger til boligformål i forhold til investeringer i aktier, obligationer og andre aktiver. Ideelt set burde kapitalafkast slet ikke beskattes, men så længe andre former for kapitalafkast beskattes, bør afkastet af boligejendomme også beskattes. I dag er beskatningen af boliginvesteringer under ejendomsværdiskattens progressionsgrænse lavere end af især fri kapital- og aktieindkomst. Hvis ejendomsværdiskatten afskaffes uden at sænke den øvrige beskatning af kapitalafkast, øges forvridningen. Det gælder også, selv om der indføres en beskatning af avancerne. Reale avancer på boliger vedrører primært grundene, ikke bygningerne.

Grundskylden er primært historisk begrundet[3] og har desuden den egenskab, at den ikke skaber forvridninger. Den er umiddelbart en god offentlig finansieringskilde, men *ændringer* i grundskylden har meget tilfældige fordelingsvirkninger. Det hænger sammen med, at ændringerne kapitaliseres i jordpriserne og derfor udelukkende rammer den, der tilfældigvis ejer grunden på tidspunktet for ændringen. Det kan tale for at opretholde en nogenlunde uændret grundskyld.

Avanceskat rammer tre meget forskellige typer af avancer. For det første rent nominelle avancer, som skyldes almindelig prisudvikling. For det andet forudsete jordprisændringer. For det tredje uforudsete stød til jordpriserne. Det er ikke velbegrundet at beskatte nominelle gevinster, udover at inflation også øger realbeskatningen af andre aktiver. Men det fanges allerede af ejendomsværdiskatten, som også er en nominalt baseret beskatning. Forudsete prisstigninger – som f.eks. kan afspejle stigende indkomster, befolkningstilgang og flyttemønster fra land til by – er en del af normalafkastet ved at eje jord. Det har givet sig udslag i en højere købspris og dermed en afdæmpning af avancerne. Endelig giver uforudsete gevinster og tab sig derimod udslag i afvigelser i forhold til normalafkastet for den enkelte jordejer. Så længe andet kapitalafkast beskattes, kan der som nævnt være grund til at beskatte kapitalgevinster og-

[3] Der kan desuden være den teoretiske begrundelse for lokale grundskatter, at de kan give kommunerne et incitament til forbedringer i form af f.eks. veje, som øger grundværdierne, fordi kommunerne får andel af dem. I Danmark medfører udligningssystemet imidlertid, at kommunerne kun beholder en ret begrænset del af grundskyldsprovenuet, mens ejendomsværdiskatten går direkte i statskassen. Det taler for at fjerne udligningen af grundværdier, mens en afskaffelse af grundskylden vil gøre grundbeskatningen rent statslig.

tab på ejerboliger, men som ligeledes nævnt varetages denne opgave allerede af såvel grundskyld som ejendomsværdiskat. I modsætning til en avanceskat ved realisation medfører grundskyld og ejendomsværdiskat imidlertid ikke permanente indlåsningseffekter[4], som både forvrider og gør den effektive skat afhængig af ejertiden. Indlåsningseffekten skyldes, at avanceskatten først udløses ved salg og ikke i takt med, at ejendomsværdierne stiger.

Mens en avanceskat ikke kan erstatte grundskyld og ejendomsværdiskat, fungerer de to skatter omvendt allerede som beskatning af avancerne.

[4] Derimod skaber skatterabatten til eksisterende ejere i 2024 en midlertidig indlåsningseffekt, fordi den bortfalder ved salg. For nye ejere er der derimod ikke en indlåsningseffekt.

Udfordringer ved en avanceskat

Indførelse af en avanceskat byder på en lang række udfordringer.

Kan ikke beskatte historiske avancer

En avanceskat vil alene kunne rette sig mod fremtidige avancer, ikke de avancer som allerede er optjent. Ellers vil skatten få tilbagevirkende kraft. I tillæg til den tilbagevirkende kraft – der normalt ikke accepteres skærpende i skattelovgivningen – ville avancebeskatning fra tidspunktet for seneste handel føre til meget stor forskelsbehandling af skatteyderne. Skatteydere, der har været handlet for nylig, ville blive beskattet af en avance over en meget kort periode, mens andre skatteydere kan blive beskattet af årtiers avance, fordi de har ejet boligen længe. De har samtidig allerede betalt skat af avancen i form af ejendomsværdiskat og grundskyld i ejerperioden på de værdistigninger, der er sket tidligere i ejerperioden.

Der kan ikke i fremtiden forventes samme store avancer som gennem de senere årtier, hvor der har været et kraftigt trendmæssigt fald i renten, som har drevet en væsentlig del af avancerne.

Indgangsværdierne må baseres på usikre vurderinger

Det er først efter første ejendomssalg efter avanceskattens indførelse, at der eksisterer en handelspris. Indledningsvis vil samtlige ejendomme skulle tildeles en indgangsværdi baseret på den offentlige ejendomsvurdering. Dermed forværres konsekvenserne af den usikkerhed, som knytter sig til vurderingssystemet. Det vil formentlig samtidig føre til betydeligt flere klager. I det nuværende system indebærer reglen om 20 pct.-nedslag, at mange ikke har et incitament til at klage, fordi beskatningsgrundlaget ikke ændres, medmindre nedsættelsen er på over 20 pct. I et avancesystem kan man ikke anvende nedslaget, fordi en lavere indgangsværdi medfører højere avanceskat. Alternativt kan man indføre et tillæg til vurderingen som grundlag for avancebeskatningen. Det vil imidlertid få betydeligt større effekt på provenuet end nedslagsreglen for de to øvrige skatter, fordi avanceskatten er en skat på stigningen i ejendomsværdien snarere end hele værdien.

Selv hvis det var muligt at beskatte med tilbagevirkende kraft tilbage til seneste ejendomshandel, ville det i mange tilfælde ikke være muligt at anvende handelsprisen direkte, fordi der er handlet på særlige vilkår. Der kan være tale om familiehandler, arv, afståelse med særlige forpligtelser og lignende, som i givet fald ville skulle omregnes til kontantpriser.

Avanceskat øger kravene til ejendomsvurderingssystemet
Paradoksalt nok øger en avanceskat kravene til ejendomsvurderingssystemet, særlig i starten. Det ville altså ikke være en simpel løsning på det udfordrede ejendomsvurderingssystem. Det kan også gælde, selv om man ser bort fra problemet med indgangsværdierne.

Det skyldes for det første, at mange handler foregår på særlige vilkår, herunder familiehandler og hurtige afståelser i forbindelse med død og skilsmisser. For det andet får den offentlige vurdering større konsekvenser, fordi en avanceskat til erstatning af de gældende boligskatter vil kræve en meget høj sats, og fordi beskatningsgrundlaget ikke bliver korrigeret gennem løbende vurderinger. Det er kun værdierne på handelstidspunkter, som har betydning under avanceskat. Derfor skal de være mere korrekte i "første hug".

Hvis en avanceskat alene erstatter ejendomsværdiskatten og ikke grundskylden, vil det fortsat være nødvendigt at opretholde en løbende vurdering af grunde. Grundvurderinger er betydeligt vanskeligere end vurderinger af den samlede ejendomsværdi, fordi grunde meget sjældent handles separat fra bygninger. Grundvurderingerne er således den mest udfordrede del af det nye vurderingssystem.

Omfattende regnskabspligt for almindelige skatteydere
Opgørelse af grundlaget for avanceskat kræver udover en salgspris også en købspris samt dokumentation for løbende forbedringer i hele ejerperioden og realistiske afskrivninger. Det kræver, at almindelige skatteydere pålægges en omfattende dokumentationspligt for udgifter i hele perioden mellem to ejendomssalg. Det kræver desuden, at der sondres mellem forbedringer på den ene side og på den anden side vedligeholdelse og andre ikke fradragsberettigede udgifter. Det stiller ikke alene krav til skatteyderne om dokumentation, men kræver også administration og kontrol hos myndighederne. Hertil kommer, at der skal ske en vurdering af værdien af skatteydernes eget arbejde med forbedringer, medmindre det skal pålægges beskatning.

Det kan dog vælges ikke at sondre mellem forbedringer og vedligeholdelse ud fra den betragtning, at der i praksis er fradrag for afskrivninger i grundlaget for avanceskatten, hvis skatteyderen ikke vedligeholder ejendommen. Det kan tilsige, at alle omkostninger skal være fradragsberettigede, men man slipper ikke for at skulle afgøre, om en omkostning er relevant eller ej. Denne problemstilling er velkendt for erhvervsejendomme i dag, men vil altså skulle udvides til almindelige boligejere.

Meget svingende og udskudt provenu
Avancerne på fast ejendom varierer betydeligt mere over tid end grundskyld og ejendomsværdiskat, som hviler på hele grund- eller ejendomsværdien frem for på

ændringer i dem. Det gælder ikke mindst ved symmetrisk beskatning, hvor skatteyderne har sikkerhed for at kunne udnytte tab. Danmark har i forvejen meget konjunkturfølsomme offentlige finanser, bl.a. fordi vi udover en konjunkturfølsom selskabsskat har lagerbeskatning af pensionsafkast (PAL-skatten). Danmark er heldigvis ikke i øjeblikket i nærheden af EU's loft over det offentlige underskud, men indførelse af avanceskat vil gøre det vanskeligere at overholde loftet, hvis de offentlige finanser forringes, f.eks. i forbindelse med en dyb lavkonjunktur.

Hvis der indføres en adgang som i andre lande til at udskyde avanceskatten ved køb af ny bolig, vil det desuden medføre, at avanceskatteprovenuet vil blive skudt ud i tid. Der vil kun komme et begrænset provenu i en længere årrække, indtil boligejerne begynder at forlade boligmarkedet.

Større forvridninger

Hvis avanceskatten erstatter eksisterende skatter, vil det øge forvridningerne og dermed beskatningens samfundsøkonomiske omkostninger. Det gælder også, selv om provenuet er uændret, og de øvrige skatter sænkes provenumæssigt svarende til avanceskatten. Det skyldes dels indlåsningseffekten ved avancebeskatning, dels øget forskel mellem beskatningen af løbende afkast på boliger og andet kapitalafkast. Hertil kommer, at grundskylden ikke er forvridende (men i sin nuværende form til gengæld udfordret af vurderingssystemets problemer).

Omfordeling af skattebyrde

Selv ved en provenuneutral skatteomlægning til avanceskat vil der ske en betydelig omfordeling mellem ejerformer, hvis grundskylden erstattes af avanceskat. Det hænger sammen med, at der er grundskyld også på leje- og andelsboliger. Avanceskatten vil derimod blive båret udelukkende af ejer- og andelsboliger.

Meget høje satser

En provenuneutral omlægning fra grundskyld og ejendomsværdiskat ville kræve meget høje avanceskatter. Skatteministeriet (2016, 2024) har tidligere oplyst, at en fuld erstatning af både grundskyld og ejendomsværdiskat med avanceskat ville kræve en sats på ca. 70 pct., mens det ville kræve en sats på 50 pct., hvis alene ejendomsværdiskatten skal afløses af avanceskat.

Skattesatsen afhænger af beskatningens nærmere udformning, herunder i hvor høj grad skatteyderne skal kunne udnytte tab og undgå beskatning af nominelle stigninger, som alene skyldes almindelig inflation.

Referencer

Brøns-Petersen, O (2024): Kan hårdknuden i ejendomsvurderingerne løses? CEPOS arbejdspapir nr. 77. Arbejdspapir 77: Kan hårdknuden i ejendomsvurderingerne løses? | CEPOS

EU-kommissionen (2025): Housing Taxation Database. https://joint-research-centre.ec.europa.eu/projects-and-activities/fiscal-policy-analysis/taxation-and-social-policy-households/housing-taxation-database_en

Skatteministeriet (2016): Svar til Folketingets Finansudvalg, aktstykke 77, spørgsmål 6. https://www.ft.dk/samling/20151/aktstykke/Aktstk.77/spm/6/svar/1318139/1623685.pdf

Skatteministeriet (2025): Svar til Folketingets Skatteudvalg, spørgsmål 166. https://www.ft.dk/samling/20241/almdel/sau/spm/166/svar/2136221/3016242.pdf

Appendiks: Beregning af marginalskat af ejendomsavancer

Beregningen kan under en række forenklende antagelser fokuseres alene på avancer på grunde. Det antages således, at udbuddet af grunde er fast, mens værdien af bygninger er bundet til byggeomkostningerne. Hvis byggeomkostningerne udvikler sig i takt med den almindelige prisudvikling, vil avancerne knytte sig til grunden. Ændringer i efterspørgslen efter bygninger vil give sig udslag i tilsvarende skift i udbuddet, mens det modsat gælder for grunde, at ændringer i efterspørgslen alene vil slå ud i grundprisen.

Prisen på grunde er bestemt af ligevægtsbetingelsen

$$G^U = G^E + T$$

hvor G^U er nutidsværdien af den fremtidige strøm af grundydelser, grundrenten. G^U svarer til grundværdien uden grundskatter. T er nutidsværdien af fremtidige grundskatter, mens G^E er grundværdien med grundskatter. Betingelsen udtrykker, at køberen af en grund er villig til at betale nutidsværdien af de fremtidige grundrenter, G^U uafhængigt af hvordan betalingen fordeler sig på grundpris, G^E, og nutidsværdi af grundskatter, T.

Nutidsværdien af grundskatterne er givet ved

$$T = G^E \frac{e + g}{r(1 - t) - \pi},$$

hvor e er den effektive ejendomsværdiskattesats, g er grundskyldssatsen, r, er diskonteringsrenten, t er kapitalindkomstskattesatsen (for den typiske boligejer med negativ kapitalindkomst: skatteværdien af renter) og π er grundprisinflationen.

Hvis det andet udtryk indsættes i det første og omordnes fås

$$G^E = G^U \frac{r(1 - t) - \pi}{r(1 - t) - \pi + e + g}$$

Den effektive marginalskat af en ændring i grundrenten før skat kan beregnes ved at differentiere med G^U, idet marginalskatten er

$$1 - \frac{dG^E}{dG^U} = \frac{e + g}{r(1 - t) - \pi + e + g}$$

Udtrykket siger grundlæggende, at grundskatterne beslaglægger en andel af den samlede kapitalværdi svarende til grundskatternes andel af den samlede user cost ved at eje en grund. Det er ikke overraskende, givet at såvel fremtidige grundydelser som fremtidige grundskatter kapitaliseres fuldt ud i grundprisen.

Marginalskatteudtrykket gælder uanset, at både kapitalindkomstbeskatningen og ejendomsværdiskatten har progressionstrin. Grundprisen kan opfattes som gældende for en marginal grundenhed, mens kapitalgevinster og -tab under alle omstændigheder er marginale. Det spiller således ingen rolle, at dele af den samlede grundværdi og kapitalindkomst beskattes med en sats forskellig fra den marginale.

På baggrund af dette udtryk kan marginalskatten beregnes ud fra de variable, som indgår i det.

I det nye boligskattesystem er fastsat en normal sats for ejendomsværdiskatten på 0,51 pct. og en progressiv sats på 1,4 pct. Grundskylden er fastsat ved lov i de enkelte kommuner frem til og med 2028. Den udgør i gennemsnit 0,74 pct.

Der ydes et nedslag i vurderingerne på 20 pct. ved beregning af de to boligskatter. Det effektive nedslag kan dog være mindre, hvis boligejere opgiver at klage over en for høj vurdering, fordi klagen kun resulterer i nedsættelse, hvis den overstiger det forlods nedslag på 20 pct. Omvendt kan incitamentet til ikke at klage over en for lav vurdering medføre en nedadrettet bias i vurderingerne. Det er valgt at lade nedslaget på 20 pct. få fuld effekt.

Den relevante kapitalindkomstskattesats afhænger af skatteyderens nettokapitalindkomst. For de fleste er nettokapitalindkomsten negativ, men under grænsen for at fradragsværdien nedsættes fra 33 pct. til 25 pct. Da det i princippet er kapitalindkomsten for al eftertid, der påvirker kapitaliseringen, vil en stigende andel af skatteydere nå ned på 25 pct. marginalt (beløbsgrænsen for knækket er fastlåst nominelt og går gradvist mod realt nul). For nogle skatteydere vil det marginale porteføljevalg være pensionsopsparing, som beskattes helt ned til 15,3 pct. Omvendt har andre skatteydere kapitalindkomst og eller aktieindkomst, som beskattes med op til 42 pct. Det er valgt at forudsætte en marginal kapitalindkomstbeskatning på 30 pct.

Udover grundskyld og ejendomsværdiskat er tinglysningsafgiften en væsentlig skat på boliger. Den fungerer på marginalen som en avanceskat, fordi en højere ejendomspris medfører større tinglysningsafgifter på bolighandlen og som regel også på lånet. Det er dog valgt at se bort fra tinglysningsafgiften.

Der er forudsat en rente på 4 pct. og en ejendomsprisinflation på 2 pct. (svarende til at ejendomme efter afskrivninger/vedligeholdelse stiger i takt med den almindelige inflation).

	Normal ejendomsværdiskattesats	Progressiv ejendomsværdiskattesats
Variable (pct.)		
Rente	4,00	4,00
Ejendomsprisinflation	2,00	2,00
Grundskyld	0,74	0,74
Ejendomsværdiskat	0,51	1,40
Marginalskat kapitalindkomst	30,0	30,0
Nedslag i grundlag for boligskat	20,0	20,0
Marginalskat af avance	**56,0**	**68,2**

Tabellen viser den effektive marginalskat af ejendomsavancer ved normal og progressiv ejendomsværdiskat. Den progressive sats gælder for ejendomsværdier over godt 9 mio.kr.