

  
**Skatteministeriet**

8. oktober 2015  
J.nr. 15-2106457

Til Folketinget – Skatteudvalget

Hermed sendes endeligt svar på spørgsmål nr. 6 af 16. juli 2015 (alm. del). Spørgsmålet er stillet efter ønske fra Ole Birk Olesen (LA).

Karsten Lauritzen

/ Søren Schou



## Spørgsmål

Vil ministeren redegøre for den gennemsnitlige husstandsindkomst for ejere af enfamiliehuse fordelt på landets 98 kommuner og for den gennemsnitlige betaling af samlede ejendomsskatter (grundskyld og ejendomsværdiskat) for ejere af enfamiliehuse fordelt på landets 98 kommuner, og vil ministeren sammenholde de to tabeller i en tredje tabel, hvor kommunerne rangeres i forhold til, hvor meget kommunernes indbyggere, som ejer enfamiliehuse, betaler i samlede ejendomsskatter i forhold til deres husstandsindkomster? Spørgsmålet har tidligere været stillet i folketingsåret 2014-15, 1. samling jf. SAU alm. del – spm. 431.

## Svar

Skatteministeriet beklager den sene besvarelse.

Det samlede provenu fra ejendomsværdiskatten skønnes i 2015 at udgøre ca. 13,5 mia. kr., hvoraf ca. 10,7 mia. kr. kan henføres til enfamiliehuse. Det skønnes endvidere med en vis usikkerhed, at boligejerne i 2015 vil betale ca. 15,5 mia. kr. i grundskyld, hvoraf ca. 12,8 mia. kr. skønnes at kunne henføres til enfamiliehuse.

Ejendomsværdiskat og grundskyld er en del af den samlede kapitalindkomstbeskatning, som vedrører afkast af formueaktiver og gæld. Det er ejendoms- og grundværdierne (og deres afkast i form af bl.a. lejeværdi), der er det naturlige grundlag for disse skatter. Ejendomsværdiskatten målt i forhold til ejendomsværdierne er ved et normalt renteniveau relativt lav i forhold til skatteværdien af rentefradraget (og beskatningen af anden kapitalindkomst). Det gælder særligt i de dele af landet, som har opnået de relativt største kapitalgevinster på boliger siden 2002. Det er udtryk for, at skattesystemet favoriserer investering i egen bolig især i disse områder.

Det er lagt til grund, at spørgeren ønsker en tabel, hvor landets 98 kommuner rangordnes efter den samlede ejendomsbeskatning (grundskyld og ejendomsværdiskat) opgjort i pct. af bruttoindkomsten.

En sådan rangordning er vist i tabellerne 1 og 2 nedenfor. Rangordningen viser en relativt klar sammenhæng, således at den betalte boligskat i procent af bruttoindkomsten er stigende med indkomstniveauet i kommunen.

Den ønskede opgørelse af ejendomsværdiskat og grundskyld i forhold til indkomsten afspejler ikke den skattemæssige belastning af den enkelte boligejer. Det skal bl.a. ses i lyset af, at renteudgifter kan fradrages i skatten, og at afkast på andre formueplaceringer typisk er hårdere beskattet end afkast af fast ejendom. Således skønnes den skattemæssige værdi af rentefradraget for boligejere at udgøre ca. 14,9 mia. kr. i 2015. I tabel 2 er medtaget en kolonne, der ud fra visse standardantagelser viser den skattemæssige nettobelastning i forhold bruttoindkomsten, dvs. hvor der er korrigeret for værdien af rentefradraget mv.

Desuden medfører grundskylden ikke eller kun delvist en skattemæssig belastning af nye boligejere. Da udbuddet af grunde – særligt i byerne – er nogenlunde fast, vil grundskyld og den del af ejendomsværdiskatten, som påhviler jordværdierne, i vid udstrækning være kapitaliseret i jordpriserne. Ved fuld nedvæltning/kapitalisering vil den grundskyld, der skal betales, når man køber et nyt hus, således modsvares af en lavere pris på boligen. Dermed er brugeromkostningerne ved at eje boligen samlet set omtrent upåvirket af grundskylden. Det vil sige, at grundskylden ikke eller kun i begrænset omfang belaster nye boligejere og dermed heller ikke påvirker tilskyndelsen til at arbejde, investere mv. i særligt omfang. Derfor anses grundskyld for at skabe mindre forvriddinger end de fleste andre skatter. Desuden er konsekvensen, at de nuværende boligejere ikke bærer hele byrden ved grundskyld.

En ”uventet” stigning i grundpriserne er udtryk for en kapitalgevinst, som er skattefri for boligejerne ved realisation, i modsætning til fx kapitalgevinster ved investering i aktier. En stigning i jordpriserne vil medføre højere grundskyld (inden for rammerne af stigningsbegrænsningsreglen), som kan belaste likviditeten. Likviditetsvirkningen skal dog ses i lyset af, at ejendomsværdiskatten ligger fast nominelt.

Stigningsbegrænsningsreglen har reduceret beskatningen med et større milliardbeløb, navnlig i de dele af landet hvor grundværdierne er steget mest de seneste 10-15 år, og har bidraget til at forøge grundværdierne. Eventuelle yderligere lempelser i grundskylden vil ligeledes kapitaliseres i højere grundpriser. Virkningen heraf vil være langt størst i de dele af landet, hvor grundværdierne i forvejen er relativt høje, hvilket netop er i de forholdsvis velstillede områder.

Tabel 1. Gennemsnitlig bruttoindkomst, grundskyld og ejendomsværdiskat for ejere af enfamiliehuse (2015)

Kr./husstand	Bruttoindkomst <sup>1</sup>	Ejendomsværdiskat	Grundskyld	Samlede ejendomsskatter
København	894.000	13.700	33.900	47.600
Dragør	855.000	16.600	26.400	43.000
Ballerup	791.000	13.400	26.200	39.600
Rødovre	735.000	11.900	24.700	36.600
Helsingør	803.000	14.400	25.500	39.900
Rudersdal	1.236.000	23.800	37.400	61.200
Lyngby-Taarbæk	1.089.000	20.200	32.500	52.700
Hvidovre	740.000	12.000	23.500	35.500
Hørsholm	1.217.000	24.400	32.400	56.800
Albertslund	732.000	11.800	21.200	33.000
Tårnby	710.000	12.000	19.200	31.200
Frederiksberg	1.567.000	24.800	44.000	68.800
Gladsaxe	874.000	15.000	23.200	38.200
Solrød	786.000	15.200	19.100	34.300
Vallensbæk	774.000	13.900	19.900	33.800
Fredensborg	866.000	16.000	21.400	37.400
Herlev	764.000	13.300	19.100	32.400
Roskilde	815.000	14.400	19.400	33.800
Furesø	960.000	17.700	22.000	39.700
Gentofte	1.455.000	29.300	30.300	59.600
Gribskov	670.000	11.000	16.200	27.200
Ishøj	692.000	12.200	15.900	28.100
Frederikssund	699.000	11.300	16.800	28.100
Brøndby	706.000	12.600	15.200	27.800
Glostrup	801.000	13.300	18.100	31.400
Allerød	904.000	15.600	19.200	34.800
Høje-Taastrup	720.000	11.900	14.300	26.200
Egedal	780.000	12.900	14.900	27.800
Aarhus	787.000	12.400	15.500	27.900
Greve	761.000	14.000	12.900	26.900
Hillerød	821.000	13.900	15.000	28.900
Lejre	719.000	11.300	13.800	25.100
Odder	662.000	10.100	11.800	21.900
Halsnæs	624.000	9.100	11.500	20.600
Køge	715.000	11.800	10.700	22.500
Silkeborg	669.000	10.000	10.900	20.900

Fortsættes

Tabel 1. Gennemsnitlig bruttoindkomst, grundskyld og ejendomsværdiskat for ejere af enfamiliehuse (2015)

Kr./husstand	Bruttoindkomst <sup>1</sup>	Ejendomsværdiskat	Grundskyld	Samlede ejendomsskatter
<b>Hele landet</b>	<b>678.000</b>	<b>9.600</b>	<b>10.700</b>	<b>20.300</b>
Stevns	602.000	9.300	8.400	17.700
Ringsted	671.000	10.000	9.200	19.200
Kerteminde	592.000	8.400	8.500	16.900
Skanderborg	726.000	10.700	10.000	20.700
Vejle	683.000	9.500	9.400	18.900
Holbæk	660.000	9.700	8.400	18.100
Fanø	607.000	7.700	8.900	16.600
Næstved	622.000	8.500	8.500	17.000
Slagelse	617.000	8.500	8.200	16.700
Aalborg	682.000	9.200	9.200	18.400
Odsherred	542.000	7.000	7.600	14.600
Kolding	667.000	9.300	8.600	17.900
Faxe	612.000	8.600	7.800	16.400
Fredericia	679.000	9.400	8.700	18.100
Vordingborg	559.000	6.900	7.800	14.700
Favrskov	654.000	9.200	7.900	17.100
Sorø	633.000	8.800	7.800	16.600
Odense	656.000	8.800	8.100	16.900
Svendborg	607.000	8.200	7.300	15.500
Kalundborg	593.000	7.200	7.800	15.000
Nyborg	592.000	7.500	7.300	14.800
Syddjurs	645.000	8.000	7.900	15.900
Randers	622.000	7.800	6.900	14.700
Viborg	622.000	8.200	6.500	14.700
Horsens	644.000	8.500	6.400	14.900
Nordfyns	560.000	6.800	6.200	13.000
Middelfart	633.000	8.400	5.800	14.200
Esbjerg	670.000	8.200	6.800	15.000
Holstebro	599.000	7.900	5.400	13.300
Varde	590.000	6.700	6.300	13.000
Sønderborg	625.000	7.200	6.400	13.600
Faaborg-Midtfyn	557.000	6.700	5.000	11.700
Hjørring	578.000	5.900	6.200	12.100
Herning	632.000	7.800	5.300	13.100
Brønderslev	565.000	6.400	5.400	11.800

Fortsættes

Tabel 1. Gennemsnitlig bruttoindkomst, grundskyld og ejendomsværdiskat for ejere af enfamiliehuse (2015)

Kr./husstand	Bruttoindkomst <sup>1</sup>	Ejendomsværdiskat	Grundskyld	Samlede ejendomsskatter
Samsø	432.000	4.800	4.100	8.900
Frederikshavn	592.000	6.300	5.900	12.200
Struer	562.000	6.800	4.800	11.600
Ringkøbing-Skjern	574.000	6.200	5.400	11.600
Mariagerfjord	583.000	6.600	5.200	11.800
Guldborgsund	519.000	5.300	5.100	10.400
Norddjurs	545.000	6.000	4.900	10.900
Assens	574.000	6.700	4.700	11.400
Haderslev	604.000	6.900	5.000	11.900
Hedensted	608.000	7.800	4.100	11.900
Ikast-Brande	607.000	7.400	4.500	11.900
Bornholm	483.000	4.400	5.000	9.400
Langeland	449.000	4.600	4.000	8.600
Rebild	622.000	7.100	4.800	11.900
Jammerbugt	559.000	6.100	4.500	10.600
Læsø	429.000	3.900	3.900	7.800
Billund	615.000	7.200	3.900	11.100
Ærø	468.000	4.100	4.300	8.400
Aabenraa	594.000	6.700	3.600	10.300
Vejen	579.000	6.500	3.400	9.900
Skive	566.000	6.100	3.500	9.600
Thisted	550.000	5.600	3.600	9.200
Lolland	475.000	3.900	4.000	7.900
Vesthimmerlands	547.000	5.800	3.200	9.000
Lemvig	574.000	5.300	3.700	9.000
Morsø	511.000	4.500	3.100	7.600
Tønder	534.000	4.900	3.100	8.000

Anm: Til afgrænsning af husstande er anvendt det såkaldte d-familiebegreb, dvs. familier uden aldersgrænse for hjemmeboende børn. En husstand er medtaget, hvis boligen er et enfamiliehus og et medlem af familien er ejer af huset. Den opgjorte ejendomsværdiskat hhv. grundskyld vedrører alene enfamiliehuset. Har en familie fx et sommerhus, er ejendomsværdiskat og grundskyld vedrørende dette ikke medtaget i beregningerne.

1: Bruttoindkomst er summen af personlig indkomst før fradrag af arbejdsmarkedsbidrag med tillæg af positiv nettokapitalindkomst og positiv aktieindkomst. Bruttoindkomsten er summeret over alle personer i husstanden. Der er ikke korrigeret for forskelle i familiestørrelser, dvs. der er tale om ikke-ækvivalerede beløbstørrelser.

Kilde: Egne beregninger på lovmodellen på en stikprøve på 33 pct. af befolkningen. Data for 2013 fremskrevet til 2015.

Tabel 2. Ejendomsskatter ift. ejendomsværdier og bruttoindkomst (2015)

Pct.	Ejendoms- værdiskat i pct. af ejendoms- værdi <sup>1</sup>	Grundskyld i pct. af grundværdi <sup>1</sup>	Samlet ejendomsskat i pct. af brutto- indkomst <sup>2</sup>	Netto skattebelast- ning i pct. af brutto- indkomst <sup>3</sup>	Netto skattebelast- ning i pct. af ejendoms- værdi <sup>3</sup>
København	0,42	2,45	5,3	2,0	0,6
Dragør	0,58	2,11	5,0	2,0	0,6
Ballerup	0,57	2,61	5,0	2,3	0,8
Rødovre	0,48	2,47	5,0	2,0	0,6
Helsingør	0,58	2,57	5,0	2,2	0,7
Rudersdal	0,59	1,57	5,0	2,0	0,6
Lyngby-Taarbæk	0,53	1,58	4,8	1,7	0,5
Hvidovre	0,49	2,30	4,8	1,8	0,6
Hørsholm	0,57	1,66	4,7	1,5	0,4
Albertslund	0,57	2,83	4,5	2,0	0,7
Tårnby	0,50	1,91	4,4	1,3	0,4
Frederiksberg	0,36	1,17	4,4	0,5	0,1
Gladsaxe	0,54	1,74	4,4	1,5	0,5
Solrød	0,71	2,01	4,4	1,9	0,7
Vallensbæk	0,62	2,10	4,4	1,7	0,6
Fredensborg	0,58	2,30	4,3	1,5	0,5
Herlev	0,53	1,90	4,2	1,3	0,4
Roskilde	0,67	2,26	4,2	1,8	0,7
Furesø	0,56	1,82	4,1	1,2	0,4
Gentofte	0,51	0,85	4,1	0,5	0,1
Gribskov	0,65	3,05	4,1	1,8	0,7
Ishøj	0,63	2,11	4,1	1,5	0,6
Frederikssund	0,67	3,00	4,0	1,8	0,8
Brøndby	0,54	1,87	3,9	1,0	0,3
Glostrup	0,64	1,89	3,9	1,6	0,6
Allerød	0,58	1,96	3,9	1,2	0,4
Høje-Taastrup	0,62	2,11	3,6	1,2	0,5
Egedal	0,61	1,99	3,6	1,1	0,4
Aarhus	0,51	1,89	3,5	0,8	0,3
Greve	0,65	1,51	3,5	1,0	0,4
Hillerød	0,62	1,89	3,5	1,1	0,4
Lejre	0,61	2,83	3,5	1,2	0,4
Odder	0,61	2,60	3,3	1,1	0,4
Halsnæs	0,84	2,87	3,3	1,8	1,0
Køge	0,65	1,76	3,1	0,9	0,3
Silkeborg	0,59	2,22	3,1	0,8	0,3

Fortsættes

Tabel 2. Ejendomsskatter ift. ejendomsværdier og bruttoindkomst (2015)

Pct.	Ejendoms- værdiskat i pct. af ejendoms- værdi <sup>1</sup>	Grundskyld i pct. af grundværdi <sup>1</sup>	Samlet ejendomsskat i pct. af brutto- indkomst <sup>2</sup>	Netto skattebelast- ning i pct. af brutto- indkomst <sup>3</sup>	Netto skattebelast- ning i pct. af ejendoms- værdi <sup>3</sup>
<b>Hele landet</b>	<b>0,60</b>	<b>1,98</b>	<b>3,0</b>	<b>0,9</b>	<b>0,4</b>
Stevns	0,63	2,01	2,9	0,7	0,3
Ringsted	0,54	2,32	2,9	0,4	0,1
Kerteminde	0,72	2,75	2,9	1,1	0,5
Skanderborg	0,61	1,64	2,9	0,7	0,3
Vejle	0,70	2,46	2,8	1,0	0,5
Holbæk	0,72	2,00	2,7	0,9	0,5
Fanø	0,54	3,10	2,7	0,6	0,3
Næstved	0,61	2,22	2,7	0,7	0,3
Slagelse	0,61	2,26	2,7	0,7	0,3
Aalborg	0,61	2,23	2,7	0,7	0,3
Odsherred	0,75	2,93	2,7	1,1	0,7
Kolding	0,65	2,23	2,7	0,8	0,4
Faxe	0,73	2,63	2,7	0,9	0,5
Fredericia	0,73	2,41	2,7	1,0	0,5
Vordingborg	0,64	3,11	2,6	0,9	0,5
Favrskov	0,65	1,71	2,6	0,7	0,3
Sorø	0,66	2,12	2,6	0,7	0,3
Odense	0,54	1,59	2,6	0,3	0,1
Svendborg	0,59	1,68	2,5	0,5	0,2
Kalundborg	0,60	2,68	2,5	0,7	0,4
Nyborg	0,64	2,52	2,5	0,7	0,4
Syddjurs	0,55	2,68	2,5	0,4	0,2
Randers	0,70	2,03	2,4	0,8	0,4
Viborg	0,60	1,96	2,4	0,4	0,2
Horsens	0,52	1,56	2,3	0,0	0,0
Nordfyns	0,70	2,85	2,3	0,8	0,4
Middelfart	0,69	2,11	2,3	0,5	0,3
Esbjerg	0,59	1,94	2,2	0,4	0,2
Holstebro	0,60	1,84	2,2	0,3	0,1
Varde	0,72	2,50	2,2	0,8	0,5
Sønderborg	0,72	2,74	2,2	0,7	0,5
Faaborg-Midtfyn	0,72	1,90	2,1	0,6	0,4
Hjørring	0,56	3,29	2,1	0,5	0,2
Herning	0,60	1,44	2,1	0,2	0,1
Brønderslev	0,63	2,83	2,1	0,5	0,3

Fortsættes



Tabel 2. Ejendomsskatter ift. ejendomsværdier og bruttoindkomst (2015)

Pct.	Ejendoms- værdiskat i pct. af ejendoms- værdi <sup>1</sup>	Grundskyld i pct. af grundværdi <sup>1</sup>	Samlet ejendomsskat i pct. af brutto- indkomst <sup>2</sup>	Netto skattebelast- ning i pct. af brutto- indkomst <sup>3</sup>	Netto skattebelast- ning i pct. af ejendoms- værdi <sup>3</sup>
Samsø	0,53	3,08	2,1	0,2	0,1
Frederikshavn	0,55	2,38	2,1	0,3	0,2
Struer	0,80	2,13	2,1	0,7	0,5
Ringkøbing-Skjern	0,72	2,64	2,0	0,7	0,5
Mariagerfjord	0,69	2,68	2,0	0,5	0,3
Guldborgsund	0,70	2,26	2,0	0,7	0,5
Norddjurs	0,69	3,38	2,0	0,6	0,3
Assens	0,69	2,14	2,0	0,5	0,3
Haderslev	0,74	2,60	2,0	0,6	0,4
Hedensted	0,72	1,74	2,0	0,4	0,2
Ikast-Brande	0,58	1,48	2,0	0,1	0,0
Bornholm	0,55	2,82	1,9	0,5	0,3
Langeland	0,62	2,46	1,9	0,4	0,3
Rebild	0,55	1,95	1,9	0,0	0,0
Jammerbugt	0,67	2,80	1,9	0,4	0,3
Læsø	0,44	2,57	1,8	-0,1	0,0
Billund	0,66	1,80	1,8	0,2	0,1
Ærø	0,54	2,14	1,8	0,3	0,2
Aabenraa	0,75	1,96	1,7	0,4	0,3
Vejen	0,71	1,88	1,7	0,3	0,2
Skive	0,61	1,87	1,7	0,1	0,1
Thisted	0,56	2,25	1,7	0,0	0,0
Lolland	0,70	2,45	1,7	0,6	0,5
Vesthimmerlands	0,70	1,88	1,6	0,3	0,2
Lemvig	0,41	2,83	1,6	-0,4	-0,2
Morsø	0,55	2,26	1,5	0,0	0,0
Tønder	0,54	2,22	1,5	0,0	0,0

Anm: Til afgrænsning af husstande er anvendt det såkaldte d-familiebegreb, dvs. familier uden aldersgrænse for hjemmeboende børn. En husstand er medtaget, hvis boligen er et enfamiliehus og et medlem af familien er ejer af huset. Den opgjorte ejendomsværdiskat hhv. grundskyld vedrører alene enfamiliehuset. Har en familie fx et sommerhus, er ejendomsværdiskat og grundskyld vedrørende dette ikke medtaget i beregningerne.

1: Ejendoms- og grundværdierne er fremskrevet fra vurderingen i 2011 til 2014 på baggrund af stigningen i salgspriserne ifølge Realkreditrådets statistik på kommuneniveau. Fra 2014 til 2015 er der for hver kommune taget udgangspunkt i stigningen i 2014, der forudsættes gradvist at tilpasse sig en langsigtstigning på 3 pct. årligt fra 2021 for alle kommuner. Den forudsatte stigning fra 2014 til 2015 er således den kommunespecifikke stigning i 2014 korrigeret med 1/7 af tilpasningen mod langsigtstniveauet på 3 pct.

2: Bruttoindkomst er summen af personlig indkomst før fradrag af arbejdsmarkedsbidrag med tillæg af positiv nettokapitalindkomst og positiv aktieindkomst. Bruttoindkomsten er summeret over alle personer i husstanden. Der er ikke korrigeret for forskelle i familiestørrelser, dvs. der er tale om ikke-ækvivalerede beløbstørrelser.

3: Netto skattebelastning er beregnet som samlede ejendomsskatter fratrukket værdien af rentefradraget. Værdien af rentefradraget er opgjort som skatteværdien af ejendomsværdien ganget med den langsigtede obligationsrente. Der er anvendt en gennemsnitlig langsigtet obligationsrente på 3 pct. og en gennemsnitlig skatteværdi på 30 pct.

Kilde: Egne beregninger på lovmodellen på en stikprøve på 33 pct. af befolkningen. Data for 2013 fremskrevet til 2015.