



## Det Internationale Sekretariat

Til orientering af SAU og FIU. **Notatet er internt.**

### Boligskattereformens betydning for ejerboligpriserne

#### Sammenfatning

I dette notat vurderer de økonomiske konsulenter i Folketinget, hvilke konsekvenser [L 113 "Forslag til ejendomsskattelov"](#) vil have for ejerboligpriserne. Vurderingen foretages med udgangspunkt i en række typeeksempler, der er offentliggjort på Skatteministeriets hjemmeside.

L 113 "Forslag til ejendomsskattelov" er netop fremsat og skal sammen med L 114 implementere de resterende dele af boligskatteforliget fra 2017 samt kompensationsaftalen fra 2020. L 113 vil påvirke boligpriserne, idet der med L 113 indføres nye regler for opkrævning af ejendomsværdiskat og grundskyld. Således ophæves det såkaldte ejendomsværdiskattestop og grundskatteloft samtidig med, at ejendomsværdiskattesatsen og grundskyldspromillerne nedsættes.

I dette notat påpeger de økonomiske konsulenter, at typiske enfamiliehuse i 94 af landets 98 kommuner vil opnå en skattelettelse som følge af L 113. Af disse vil et typisk enfamiliehus i Københavns Kommune opnå den største absolutte skattelettelse. Det leder i retning af en prisstigning. Omvendt vil boligskatterne stige for typiske ejerlejligheder i 42 af de 79 kommuner, som Skatteministeriet har offentliggjort beregninger for. Det leder i retning af et prislefald. Forskydningen af skattebetalingen fra enfamiliehuse til ejerlejligheder afspejler en forskydning af grundskyldsskattegrundlaget, der på sigt kan få konsekvenser for den kommunale udligning.

I nærværende notat peger de økonomiske konsulenter på en række tekniske spørgsmål, som Skatteudvalget i den forbindelse kunne stille til ministeriet.

2. maj 2023

Kathrine Lange  
Økonomisk  
chefkonsulent  
Kathrine.Lange@ft.dk  
+45 3337 3323

#### Overordnet om den samlede effekt af reformen

De økonomiske konsulenter vurderer i lighed med andre økonomer, at boligforliget vil mindske prisudsvingene på ejerboliger, når ejerboligmarkedet engang i fremtiden har tilpasset sig de nye boligskatteregler.<sup>1</sup> Det er straks

<sup>1</sup> Det hænger sammen med, at reformen betyder, at boligskatterne vil stige, når boligpriserne stiger og omvendt falde, når priserne falder.



mere kompliceret at give et skøn over, hvordan forliget påvirker boligpriserne på vejen derhen.

I Skatteøkonomisk Redegørelse fra 2018 vurderede Skatteministeriet, at den planlagte boligskattereform ikke ville have nogen væsentlig indvirkning på udviklingen i den gennemsnitlige pris på ejerboliger på landsplan. Det hænger sammen med, at forliget – når der ses bort fra overgangs- og indefrysningsordninger – kun i ringe grad påvirker de samlede boligskatteindtægter i 2024.<sup>i</sup>

I 2019 kritiserede de økonomiske konsulenter i Folketinget dette perspektiv for ikke at tage hensyn til, at boligprisen ikke bare afhænger af skatten her og nu, men også af forventningerne til fremtidige boligskatter. Se eventuelt [her](#). Boligskattereformen vil reducere de fremtidige boligskatter, idet annulleringer af fremtidige stigninger i grundskylden kun delvist opvejes af merindtægter fra ophævelsen af ejendomsværdiskattestoppet. De økonomiske konsulenter mener imidlertid ikke, at provenuvurderingerne i L113 eller de nyeste typeeksempler fra ministeriet kan anvendes til at skønne over effekten af dette. Det skyldes, at beregningerne af de aflyste grundskyldsstigninger i L113 og typeeksemplerne er udregnet med udgangspunkt i de nye (foreløbige) vurderinger og de gamle satser. Det betyder, at de aflyste grundskyldskattestigninger, der fremgår af L113 og typeeksemplerne, dermed ikke har været forventet.<sup>ii</sup>

Udvalget kunne imidlertid eventuelt alligevel spørge indtil provenueffekten af L113 herunder, hvor stor en del af den umiddelbare skærpelse af ejendomsværdiskatten og grundskylden på 1,9 mia. kr. i 2024 samt den samlede varige skattelettelse på 19,1 mia. kr. der tilgår de forskellige segmenter, dvs. hhv. enfamiliehuse, ejer- og lejelejligheder samt andelsboliger og almene boliger.<sup>iii</sup>

### **Fordelingen på tværs af boligsegmenter**

Boligskattereformen vil medføre væsentlige forskydninger af beskatningen mellem de forskellige boligsegmenter. Her er to effekter helt centrale.

Ophævelsen af ejendomsværdiskattestoppet vil trække i retning af en lempelse i de egne af landet, hvor boligpriserne er steget mindst siden indførelsen af skattestoppet. Ejendomsværdiskattestoppets fiksering af boligskatterne på 2001-niveau har således været særlig gunstig for boliger i de dele af landet, der har oplevet de største prisstigninger: Dvs. typisk ejendomme i de større byer. Omvendt har ejendomme i landkommuner typisk ikke kunne drage så stor fordel af 2001-fikseringen. Med boligforliget og L113 ophæves skattestoppet, og ejendomsværdiskatten fordeles (igen) mere ligeligt i forhold til ejendomsvurderingen. Det vil på et helt overordnet plan forskyde ejendomsværdiskatten fra land til by.



Boligskattereformen har også betydet en ændring af selve princippet for vurdering af grundværdien under etageejendomme. Således er det ikke længere grundens handelsværdi, der beskattes, jf. bilag 1. Metodeændringerne leder til en kraftig opjustering af grundværdierne under etageejendomme. De nye grundvurderinger har indtil nu kun haft en meget begrænset effekt. Det skyldes, at det nuværende såkaldte grundskatteloft sætter en grænse for den årlige stigning i grundlaget for grundskylden. Med L113 ophæves grundskatteloftet imidlertid, hvormed ændringen af grundvurderingerne vil lede til en betydelig forskydning af skattebyrden fra enfamiliehuse til etageejendomme og således ramme ejerlejligheder, lejelejligheder samt mange andelsboliger og almene boliger på længere sigt.<sup>2</sup>

Nedenfor analyseres konsekvenserne af forskydningerne af boligskatterne med udgangspunkt i Skatteministeriets typeeksempler for den fremtidige boligbeskatning for ejerboliger – dvs. enfamiliehuse og ejerlejligheder<sup>3</sup>. Skatteministeriet har ikke foretaget tilsvarende typeberegninger for lejeboliger og andelsboliger, hvorfor de økonomiske konsulentler ikke kan analysere konsekvenserne for disse boligtyper. Skatteudvalget kunne eventuelt bede ministeriet om tilsvarende typeberegninger for lejeboliger og andelsboliger af L113.

Forskydningen af skattebyrden fra etageejendomme til enfamiliehuse betyder, at typiske enfamiliehuse i 94 ud af 98 kommuner vil opnå en skatteletelse. Det vil sige, at den samlede betaling af grundskyld og ejendomsværdiskat vil være lavere som følge af de nye skatteregler. Således er det alene i kommunerne: Frederiksberg, Dragør, Tårnby og Gentofte, at typiske enfamiliehuse, vil få en skattestigning i 2024, som følge af L113, jf. tabel 1.

---

<sup>2</sup> Til gengæld indføres, der en såkaldt skatterabat for ejerboliger og en stigningsbegrænsningsordning for øvrige ejendomme. Skatterabatten tildeles imidlertid ikke nye ejere, og med stigningsbegrænsningsreglen vil de nye vurderinger også på sigt slå igennem i forhold til andre ejendomme.

<sup>3</sup> Se her for typeeksemplerne for [ejerlejligheder](#) og [enfamiliehuse](#).



**Tabel 1. Top 10 lettelser og stramninger i 2024 for typiske enfamiliehuse**

Skattelettelsen i kr. i de ti kommuner, hvor den er størst		Skattelettelsen i kr. i de ti kommuner, hvor den er mindst (et minus betyder en stramning af skatten)	
København	16200	Morsø	2300
Albertslund	15600	Lolland	2200
Herlev	10300	Samsø	1900
Ballerup	9900	Bornholm	1600
Ishøj	9800	Hørsholm	1400
Rudersdal	9200	Ærø	1100
Vallensbæk	8300	Dragør	-900
Brøndby	7400	Frederiksberg	-2700
Roskilde	6800	Tårnby	-3500
Glostrup	6500	Gentofte	-6600

Kilde: Tabellen bygger på typeeksempler fra Skatteministeriet se [her](#). Virkningerne er ifølge Skatteministeriet beregnet på baggrund af L113 samt foreløbige ejendoms-vurderinger. Ejendomsværdiskattestoppet og det nuværende grundskyldsskatteefterskud indebærer imidlertid, at de nye vurderinger ikke får så store konsekvenser for skattebetalingen i 2024. Dermed afspejler tabellen ikke alene effekten af L113 i 2024 men i høj grad også den samlede effekt af de nye ejendomsvurderinger og de nye skatteregler.

Det er vigtigt at understrege, at skattestigningerne i de fire kommuner alene vil gælde kommende købere. Således sikrer en overgangsordning (den såkaldte skatterabat), at nuværende ejere ikke rammes.

Netop fordi skatteændringerne påvirker nye købere, påvirker L113 imidlertid boligprisen nu og her. På baggrund af den metode, der er skitseret i bilag 1, skønner de økonomiske konsulenter, at L113 vil ændre prisen på enfamiliehuse på mellem -1,4 pct. og + 9,5 pct., jf. tabel 2. Bemærk, at Københavns Kommune ikke er på top-ti-listen i forhold til de relative prisændringer – netop fordi enfamiliehuse i København er relativt dyre, vurderes L113 alene at få prisen på disse til at stige med godt 4 pct.



**Tabel 2. Top 10 Påvirkning af boligpris på enfamiliehuse**

De ti kommuner, hvor prisen stiger mest		De ti kommuner, hvor prisen falder mest	
Albertslund	9,5%	Fredensborg	1,7%
Odsherred	9,5%	Furesø	1,5%
Jammerbugt	9,2%	Solrød	1,4%
Nyborg	8,9%	Gladsaxe	1,2%
Hjørring	8,5%	Lyngby-Taarbæk	1,1%
Kalundborg	8,4%	Hørsholm	0,4%
Brønderslev	8,3%	Dragør	-0,3%
Haderslev	8,2%	Frederiksberg	-0,4%
Frederikshavn	7,8%	Gentofte	-1,1%
Kerteminde	7,7%	Tårnby	-1,4%

Kilde: Egne beregninger foretaget på baggrund af metoden i bilag 1 samt typeeksempler fra Skatteministeriet se [her](#).

De økonomiske konsulenter vurderer, at L113 påvirker prisen på typiske enfamiliehuse negativt i de fire kommuner, hvor beskatningen skærpes, jf. tabel 2. Det skal i den forbindelse pointeres, at den negative påvirkning af prisen på ejerlejligheder ikke behøver at medføre et egentlig prisfald. Det skyldes, at priserne ved fravær af boligforliget muligvis vil stige som følge af den almindelige prisudvikling (inflation) og indkomstfremgang. Den negative påvirkning betyder således, at priserne på ejerlejligheder ikke vil stige lige så meget, som de ellers ville have gjort. Alternativt hvis boligpriserne falder, som følge af de seneste rentestigninger, at faldet bliver større, end det ellers ville have været.

I bilag 3 er top-ti-tabellerne for hhv. billige og dyre enfamiliehuse gengivet. I 82 kommuner opnår dyre enfamiliehuse en samlet skattelettelse, mens de billige enfamiliehuse opnår en skattelettelse i 95 kommuner.<sup>4</sup>

### Ejerlejligheder

Skatteministeriet har alene offentliggjort tal for den forventede påvirkning af beskatningen af etageejendomme i kommuner, hvor der er et tilstrækkeligt antal ejendomme, dvs. i 79 ud af de 98 kommuner i Danmark<sup>iv</sup>.

Idet grundskyldsbeskatningen forskydes fra enfamiliehuse til etageejendomme, forventer ministeriet, at boligskatterne stiger for typiske ejerlejligheder i 42 af de 79 kommuner. En typisk ejerlighed i Gentofte taber mest med en nettostigning på 10.800 kr. om året, mens en typisk ejerlighed i Odsherred opnår den største lempelse på 4.100 kr. årligt, jf. tabel 3.

<sup>4</sup> Også disse beregninger bygger på Skatteministeriets typeeksempler. Således er det Skatteministeriet der har defineret, hvad der kendetegner et hhv. billigt, typisk go dyrt hus i en given kommune.



**Tabel 3. Top 10 Skattelettelser og stramninger i typiske ejerlejligheder**

Skattelettelsen i kr. i de ti kommuner, hvor den er størst		Skattelettelsen i kr. i de ti kommuner, hvor den er mindst (et minus betyder en stramning af skatten)	
Odsherred	4.100	Hvidovre	-7.300
Syddjurs	3.900	Vallensbæk	-7.400
Aabenraa	3.900	Solrød	-7.600
Faaborg-Midtfyn	3.300	Frederiksberg	-8.000
Gribskov	3.200	Jammerbugt	-8.100
Skanderborg	3.100	Lyngby-Taarbæk	-8.300
Haderslev	3.000	Rudersdal	-8.600
Tønder	3.000	Tårnby	-8.600
Herlev	2.900	Dragør	-9.600
Bornholm	2.500	Gentofte	-10.800

Kilde: Tabellen bygger på typeeksempler fra Skatteministeriet se [her](#). Virkningerne er ifølge Skatteministeriet beregnet på baggrund af L113 samt foreløbige ejendoms-vurderinger. Ejendomsværdiskattestoppet og det nuværende grundskyldsskatteeftertal indebærer imidlertid, at de nye vurderinger ikke får så store konsekvenser for skattebetalingen i 2024. Dermed afspejler tabellen ikke alene effekten af L113 i 2024 men i høj grad den samlede effekt af de nye ejendomsvurderinger og de nye skatteregler.

Igen ændrer billedet sig lidt, når ændringen sættes i forhold til boligens værdi. Således tyder de økonomiske konsulenters beregninger på, at det vil være typiske ejerlejligheder i Jammerbugten, der procentmæssigt falder mest i værdi, jf. tabel 4.

**Tabel 4. Top 10 Påvirkning af boligprisen på typiske ejerlejligheder**

De ti kommuner, hvor prisen stiger mest		De ti kommuner, hvor prisen falder mest	
Odsherred	10,0%	Solrød	-5,5%
Faaborg-Midtfyn	9,2%	Høje-Taastrup	-5,6%
Struer	6,8%	Rødovre	-5,8%
Kalundborg	6,7%	Ishøj	-6,0%
Tønder	6,5%	Hvidovre	-6,2%
Aabenraa	5,9%	Dragør	-6,2%
Syddjurs	5,4%	Tårnby	-6,5%
Haderslev	4,9%	Vallensbæk	-6,6%
Bornholm	4,4%	Frederikshavn	-7,5%
Slagelse	4,3%	Jammerbugt	-11,3%

Kilde: Egne beregninger foretaget på baggrund af metoden i bilag 1 samt typeeksempler fra Skatteministeriet se [her](#).

De økonomiske konsulenter har også foretaget beregninger af påvirkningen for dyre og billige ejerlejligheder, jf. bilag 3.<sup>5</sup> Prisen på hhv. dyre og billige ejerlejligheder påvirkes negativt i hhv. 59 og 36 af de 79 kommuner.

<sup>5</sup> Her findes også beregninger af påvirkningen af sommerhuse.



## Betydningen på tværs af kommuner

Med de nye ejendomsvurderinger, herunder særligt det nye princip for opgørelsen af grundværdien under etageejendomme og ophævelsen af det såkaldte grundskyldsskatte loft, opjusteres grundlaget for grundskylden i 2024. På baggrund af bilag 1 i L113, skønner de økonomiske konsulenter, at grundlaget for grundskylden i hhv. Frederiksberg og Københavns Kommune vil stige med hhv. 650 og 530 pct. i 2024, jf. tabel 5.

**Tabel 5. Stigningerne i grundskyldsskattegrundlaget**

Top 10		Bund 10	
1 Frederiksberg	650%	1 Struer	78%
2 København	530%	2 Nordfyns	91%
3 Herlev	479%	3 Varde	91%
4 Brøndby	346%	4 Brønderslev	98%
5 Hvidovre	337%	5 Guldborgsund	106%
6 Albertslund	335%	6 Norddjurs	106%
7 Rødovre	328%	7 Skive	109%
8 Ishøj	324%	8 Odder	109%
9 Ballerup	319%	9 Morsø	109%
10 Odense	318%	10 Lemvig	111%

Kilde: Egne beregninger foretaget på baggrund af bilag 1 i L113. Det udnyttes, at ændringen af satserne i høj grad afspejler ændringen af grundlaget, idet satserne fastlægges, så provenuet er uændret.

Stigningen i grundlaget får ikke umiddelbart nogen konsekvens for de kommunale grundskyldsskatteindtægter. Det skyldes, at grundskyldsskattesatsen med L113 justeres tilsvarende ned.

Grundvurderingen vil imidlertid umiddelbart påvirke den mellemkommunale udligning, idet grundværdierne indgår i beregningen. Som en del af boligaftalerne, herunder senest den såkaldte kompensationsaftale<sup>6</sup>, er det imidlertid besluttet på kort sigt fuldt ud at kompensere for konsekvenserne af nyt ejendomsvurderingssystem og nye boligskatteregler på kommuneniveau.

På længere sigt skal der imidlertid findes en anden løsning. Af kompensationsaftalen fremgår det således, at: "Forligskredsen skal i god tid inden 2028 aftale eventuelle ændringer af de kommunale forskelle i beskatningsgrundlagene efter 2028 afledt af det nye ejendomsvurderingssystem og nye boligskatteregler". Skatteudvalget kunne spørge indtil dette.

*Dette dokument er udarbejdet af Folketingets Administration til brug for medlemmer af Folketinget. Efter ønske fra Folketingets Præsidium understøtter*

<sup>6</sup> Dvs. "Kompensation til boligejerne og fortsat tryghed om boligbeskatningen" fra d. 15. maj. 2020.



*Folketingets Administration det parlamentariske arbejde i Folketinget, herunder lovgivningsarbejdet og den parlamentariske kontrol med regeringen ved at yde upartisk faglig bistand til medlemmerne. Faglige noter udarbejdet af Folketingets Administration er i udgangspunktet offentligt tilgængelige.*





## Bilag 1. Grundvurderingen for etageejendomme

Boligskattereformen indebærer både nye vurderinger og nye skatteregler. For etageejendommene betyder reformen, at selve den metode, hvormed grundværdien vurderes, ændres. Med den nye vurderingsmodel vurderes grunde under lejeboliger og andelsboliger efter samme metoder som ejerboliger. Det betyder, at de nye grundværdier for lejeboliger og andelsboliger vil svare til grundværdierne for tilsvarende ejerboliger med samme beliggenhed og størrelse.<sup>7</sup> Dermed er princippet for vurderingen af grundværdien under ejerlejligheder altså afgørende for alle etageejendomme.

Med de nye vurderingsprincipper sigtes der ikke længere mod, at grundværdien under ejerlejligheder skal afspejle handelsværdien af grunden, jf. boks 1. I stedet foregår ansættelsen af grundværdien på følgende måde<sup>8</sup>:

- 1) Først opgør Vurderingsstyrelsen ejendomsværdien af en given ejerlejlighed.
- 2) Derefter opgøres værdien af ejerlejligheden, hvis der i stedet for den faktiske ejerlejlighed var tale om en såkaldt nyopført standard ejerlejlighed.
- 3) Derefter beregnes værdien af selve bygningen i standardlejligheden. Den findes ud fra værdien af bygningen i et såkaldt standard enfamiliehus. Således forudsætter ministeriet, at værdien af bygningen i standard lejligheden pr. m<sup>2</sup> boligareal svarer til værdien af at benytte bygningen i et såkaldt standard enfamiliehus, hvis de to boliger har samme ejendomsværdier pr. m<sup>2</sup> boligareal.
- 4) Endelig fratrækker man så den standardiserede lejligheds bygningsværdi fra ejendomsværdien af standardlejligheden. Dermed fremkommer grundværdien.

### Boks 1. Fastlæggelsen af værdien af grunden under en etageejendom

Af ejendomsvurderingslovens §19a. stk .2 fremgår det at grundværdien under etageejendomme fastlægges på denne måde (red. understregning):

Stk. 2. For ejendomme omfattet af stk. 1, der alene anvendes til etageboligbebyggelse til ejerlejligheder, ansættes en grundværdi for hver enkelt ejerlejlighed ved fra en standardiseret ejendomsværdi for ejerlejligheden at fratække ejerlejlighedens bygningsværdi. **Bygningsværdien ansættes ud fra bygningsværdien pr. kvadratmeter boligareal for standardiserede enfamiliehus, der har samme standardiserede ejendomsværdi pr. kvadratmeter boligareal som den standardiserede ejerlejlighed.** Bygningsværdien for et standardiseret enfamiliehus opgøres som den standardiserede ejendomsværdi fratrukket grundværdien for en grund af standardstørrelse.

<sup>7</sup> Jf. svar på spørgsmål nr. 9 af 3. december 2020 vedrørende L 107, se [her](#).

<sup>8</sup> Dette er også beskrevet i kapitel 5 i Skatteøkonomisk Redegørelse 2021.



Med de nye vurderingsprincipper vil grundværdiernes andel af ejendomsværdien blive omtrent de samme for enfamiliehuse og ejerlejligheder, der har samme ejendomsværdier pr. m<sup>2</sup> boligareal, jf. Skatteøkonomisk Redegørelse 2021. Dermed vil grundværdien under etageejendomme ikke længere afspejler handelsværdien af grunden. Tilsvarende understreger Skatteministeriet også, at bygningsværdierne heller ikke afspejler byggeomkostningerne<sup>9</sup>.

De økonomiske konsulenter vil gerne påpege, at bevægelsen væk fra handelspriser som vurderingsnorm svækker retsstilling. Således skriver Ejendom Danmark i et [høringsvar](#): ”Den manglende gennemsigtighed i den foreslåede model vil endvidere have stor betydning for mulighederne for at klage, idet hverken myndigheder eller ejendomsejere har en norm (markedsværdien) at sammenligne den beregnede skatteværdi med. Dette peger i retning af en betydelig usikkerhed og vilkårlighed i behandlingen af den enkelte klagesag, idet den enkelte klager ikke ved, hvad man står over for, hvis man ikke kan genkende den beregnede skatteværdi af en ejendom. Dermed vil forslaget reelt afskære mulighederne for at klage, uanset hvor misvisende en vurdering af en ejendom synes at være, så længe den teoretiske og af Skatteministeriet definerede model følges. Ydermere betyder fraværet af en ”objektiv” vurderingsnorm i form af markedsværdien, at modellen - og dermed beskattningen - kan tilpasses diskretionært af skattemyndighederne, uden at virksomhederne har mulighed for at påvirke endsige påtale dette”.

Det skal understreges, at disse vurderingsprincipper ikke er en del af L113, men allerede er vedtaget. Idet L113 medfører en ophævelse af det såkaldte gældende grundskatteloft, vil de nye vurderingsprincipper imidlertid få stor betydning for særligt de langsigtede fordelingsmæssige konsekvenser af L113. Af denne grund kunne udvalget stille følgende spørgsmål til beregningen af grundskylden under etageejendomme.

### Spørgsmål 1.

Skatteministeren bedes bekræfte, at det i forbindelse med opgørelsen af grundværdien under etageejendomme forudsættes, at bygningsværdien af et såkaldt standard enfamiliehus pr. m<sup>2</sup> svarer til bygningsværdien af en standard lejlighed pr. m<sup>2</sup>, hvis de to boliger har samme ejendomsværdier pr. m<sup>2</sup> boligareal. Ministeren bedes bekræfte, at standard enfamiliehuset forudsættes at være et parcelhus fra 1970. Huset er 140 m<sup>2</sup> stort og har cementstentag, ydervægge af mursten, 1 badeværelse, 1 toilet, fjernvarme og har ingen supplerende varme. Ministeren bedes ligeledes beskrive standard lejligheden. Ministeren bedes videre bekræfte, at de bygningsværdier, der anslås i

---

<sup>9</sup> Bygningsværdien afspejler ifølge Skatteministeriet ikke det samme som byggeomkostningerne – heller ikke på sigt. Således fremgår det af bemærkningerne til L 71 Folketinget 2019-20 ”Det lægges således til grund, at slutbrugeren tillægger det samme bygningsværdi at bo i en lejlighed og et hus, hvis størrelsen og kvaliteten er den samme”, jf. L 71 Folketinget 2019-20.



forbindelse med vurderingen af grundværdierne, ikke afspejler byggeomkostningerne.

## **Spørgsmål 2**

Ministeren bedes betragte et eksempel, hvor to ejerlejligheder har samme ejendomsværdi og samme antal kvadratmeter samt i øvrigt samme karakteristika bortset fra, at den ene bolig er ældre end den anden. Hvilken betydning vil dette have for vurderingen af grundværdien under de to ejendomme? Vil de to ejendomme have samme grundværdi, eller vil den ældste ejendom få anslået en højere grundværdi?

## **Spørgsmål 3**

Ministeren bedes bekræfte, at såfremt en given skatteyder tillægger to ejerboliger samme brugsværdi, så vil det i følge økonomisk teori ikke være selve ejendomsværdien, der er ens, men derimod den årlige udgift (usercost) ved at besidde boligen. Ministeren bedes videre bekræfte, at vedligeholdelsesomkostningerne har betydning for den årlige boligudgift. Ministeren bedes på den baggrund redegøre for, om ikke det betyder, at et enfamiliehus, der tilskrives samme brugsværdi (nytteværdi), som en ejerlejlighed ifølge økonomisk teori ikke vil koste det samme, men derimod have den samme årlige udgift (usercost), såfremt eksempelvis vedligeholdelsesomkostningerne eller forventningerne til de fremtidige prisstigninger varierer?



## Bilag 2. Grov metode til vurderingen af priseffekten

Ved vurderingen af priseffekten i hovedteksten forudsætter de økonomiske konsulenter, at en given boligejer altid vil anvende et bestemt beløb (en given andel af sin løbende indkomst) på boligforbrug. Det betyder, at såfremt boligskatterne stiger, så må boligprisen falde, så finansieringsudgifterne falder tilsvarende, og den løbende likviditetsmæssige boligbelastning dermed ikke ændres. Tilsvarende stiger boligprisen, hvis skatterne falder.

I denne model er finansieringsudgifterne helt centrale. I beregningerne nedenfor er det forudsat, at boligejerne finansierer knap 16 pct. af et (ekstra) boliglån med et 20 årigt banklån med en effektiv rente på 6,1 pct., mens resten finansieres med et 30-årigt variabelt realkreditlån med en effektiv rente inklusive bidragssats på 4,1 pct. Det svarer til forudsætningerne bag figur 3.27 fra Økonomisk Redegørelse (ØR) marts 2023. Med disse forudsætninger koster det godt 51.000 kr. efter skat (dvs. et rentefradrag på 33 pct.) i årlig ydelse at låne 1 mio. kr. Det betyder, at boligprisen kan stige med 19,5 kroner ( $1.000.000/51.375$ ) for hvor krone, der spares i boligskat.

Således vil prisen stige med 19,5 kroner, for hver kroners skattelettelse, der opnås. Omvendt vil den falde med 19,5 kroner for hver kroners skattestigning. Den relative ændring i boligprisen opnås derefter ved at sætte prisændringen i forhold til værdien af ejerboligen inden ændringen.

Metoden ovenfor er på mange måder alt for forenklet. Således ses eksempelvis bortfra, at boligskatterne (herunder særligt grundskylden) også ville være steget i fravær af reformen, og at boligskattereformen således aflyser grundskyldskattestigninger for særligt ejere af enfamiliehuse.

Ikke desto mindre er der grundlæggende tale om samme metode, som eksempelvis blev anvendt af Arbejdernes Landsbank, da banken tilbage i 2019 skulle vurdere effekten af boligskattereformen, jf. analysen "Kig dig godt for: her rammer de nye boligskatter". Endvidere vil metoden under alle omstændigheder sige noget om den relative fordeling af hhv. skattelettelser og stramninger i forhold til boligernes ejendomsværdi.

Renteforudsætningerne har stor betydning. Antages der i stedet et renteniveau svarende til renteniveauet i 2021, samt at realkreditlånet er variabelt forrentet, vil boligprisen stige med 26,6 kr. pr. kroners skattelettelse, givet de forudsætninger der ligger bag figur 3.27 fra Økonomisk Redegørelse (ØR) marts 2023. Dermed ville prisændringerne blive knap 40 pct. større.

**Bilag 3. Billige og dyre enfamiliehuse og ejerlejligheder****Tabel 1. Top 10 Skattelettelser og stramninger i billige enfamiliehuse**

Skattelettelsen i kr. i de ti kommuner, hvor den er størst		Skattelettelsen i kr. i de ti kommuner, hvor den er mindst (et minus betyder en stramning af skatten)	
Frederiksberg	25.200	Skive	1.500
København	19.400	Tønder	1.500
Albertslund	10.300	Ærø	1.500
Roskilde	10.100	Bornholm	1.400
Herlev	9.500	Lemvig	1.400
Ballerup	8.900	Lolland	1.400
Vallensbæk	8.900	Morsø	1.100
Ishøj	8.300	Dragør	-800
Hvidovre	7.500	Tårnby	-1.200
Rødovre	7.400	Gentofte	-4.000

Kilde: Se note til tabel 1 og 3.

**Tabel 2 Top 10 Påvirkning af boligpris på billige enfamiliehuse**

De ti kommuner, hvor prisen stiger mest		De ti kommuner, hvor prisen falder mest	
Odsherred	11,0%	Allerød	2,4%
Læsø	10,9%	Fredensborg	2,3%
Frederikshavn	10,7%	Furesø	2,0%
Sorø	10,6%	Egedal	1,3%
Hjørring	10,1%	Rudersdal	1,1%
Nyborg	10,0%	Gladsaxe	1,0%
Stevns	9,9%	Lyngby-Taarbæk	1,0%
Jammerbugt	9,8%	Dragør	-0,4%
Kerteminde	9,4%	Tårnby	-0,6%
Slagelse	9,2%	Gentofte	-1,1%

Kilde: Egne beregninger foretaget på baggrund af metoden i bilag 1 samt typeeksempler fra Skatteministeriet se [her](#).

**Tabel 3. Top 10 Skattelettelser og stramninger i dyre enfamiliehuse**

Skattelettelsen i kr. i de ti kommuner, hvor den er størst		Skattelettelsen i kr. i de ti kommuner, hvor den er mindst (et minus betyder en stramning af skatten)	
Albertslund	19.600	Aalborg	-1.900
Ishøj	7.900	Rudersdal	-2.100
Brøndby	7.100	Dragør	-2.200
Hørsholm	7.100	Hvidovre	-2.600
Odder	6.000	Samsø	-3.300
Ballerup	5.900	Jammerbugt	-3.400
Herlev	5.700	København	-3.700
Hjørring	5.600	Tårnby	-7.700
Viborg	5.600	Gentofte	-56.500
Odsherred	5.400	Frederiksberg	-58.300

Kilde: Se note til tabel 1 og 3.

**Tabel 4 Top 10 Påvirkning af boligpris på dyre enfamiliehuse**

De ti kommuner, hvor prisen stiger mest		De ti kommuner, hvor prisen falder mest	
Albertslund	8,9%	København	-0,6%
Lolland	5,9%	Hvidovre	-0,7%
Struer	5,6%	Aalborg	-0,9%
Morsø	5,5%	Bornholm	-1,0%
Hjørring	5,2%	Læsø	-2,1%
Lemvig	5,1%	Tårnby	-2,1%
Skive	4,9%	Jammerbugt	-2,7%
Odsherred	4,8%	Samsø	-2,8%
Brønderslev	4,6%	Gentofte	-5,7%
Vejen	4,5%	Frederiksberg	-5,8%

Kilde: Egne beregninger foretaget på baggrund af metoden i bilag 1 samt typeeksempler fra Skatteministeriet se [her](#).

**Tabel 5. Top 10 Skattelettelser og stramninger i billige ejerlejligheder**

Skattelettelsen i kr. i de ti kommuner, hvor den er størst		Skattelettelsen i kr. i de ti kommuner, hvor den er mindst (et minus betyder en stramning af skatten)	
Allerød	5.300	Dragør	-4.100
Gribskov	4.500	Hørsholm	-4.300
Sønderborg	3.600	Lyngby-Taarbæk	-4.600
Horsens	3.100	Glostrup	-4.700
Frederikssund	3.000	Rødovre	-5.000
Nyborg	3.000	Hvidovre	-5.500
Odsherred	3.000	Frederiksberg	-5.800
Stevns	2.900	Gentofte	-5.800
Aabenraa	2.900	Rudersdal	-6.600
Faxe	2.400	Tårnby	-6.700

Kilde: Se note til tabel 1 og 3.

**Tabel 6. Top 10 Påvirkning af boligpris på billige ejerlejligheder**

Skattelettelsen i kr. i de ti kommuner, hvor den er størst		Skattelettelsen i kr. i de ti kommuner, hvor den er mindst (et minus betyder en stramning af skatten)	
Odsherred	11,7%	Næstved	-5,6%
Sønderborg	10,0%	Ishøj	-5,7%
Nyborg	9,8%	Glostrup	-5,7%
Aabenraa	9,4%	Vallensbæk	-6,0%
Struer	8,8%	Høje-Taastrup	-6,0%
Faaborg-Midtfyn	8,6%	Rødovre	-6,1%
Stevns	8,1%	Rudersdal	-6,1%
Horsens	7,6%	Tårnby	-6,5%
Gribskov	7,3%	Hvidovre	-6,7%
Bornholm	6,5%	Tønder	-9,3%



Kilde: Egne beregninger foretaget på baggrund af metoden i bilag 1 samt typeeksempler fra Skatteministeriet se [her](#).

**Tabel 7. Top 10 Skattelettelser og stramninger i dyre ejerlejligheder**

Skattelettelsen i kr. i de ti kommuner, hvor den er størst		Skattelettelsen i kr. i de ti kommuner, hvor den er mindst (et minus betyder en stramning af skatten)	
Herlev	10.500	Odense	-7900
Albertslund	6.400	Hvidovre	-9000
Tønder	5.400	Dragør	-9500
Aabenraa	4.000	Hørsholm	-10100
Brøndby	3.100	Tårnby	-11600
Kolding	3.100	Nyborg	-12100
Furesø	2.900	København	-18600
Faaborg-Midtfyn	2.900	Frederiksberg	-20700
Fredericia	2.800	Gentofte	-21000
Ikast-Brande	2.600	Rudersdal	-48500

Kilde: Se note til tabel 1 og 3.

**Tabel 8. Top 10 Påvirkning af boligpris på dyre ejerlejligheder**

De ti kommuner, hvor prisen stiger mest		De ti kommuner, hvor prisen falder mest	
Tønder	6,2%	Høje-Taastrup	-4,3%
Herlev	5,1%	København	-4,4%
Albertslund	4,2%	Ishøj	-4,7%
Faaborg-Midtfyn	3,1%	Syddjurs	-5,2%
Ikast-Brande	2,8%	Tårnby	-5,3%
Aabenraa	2,8%	Hvidovre	-5,3%
Kolding	2,7%	Kalundborg	-5,4%
Norrdjurs	2,5%	Nyborg	-6,2%
Fredericia	2,5%	Jammerbugt	-8,2%
Brøndby	1,8%	Rudersdal	-11,7%

Kilde: Egne beregninger foretaget på baggrund af metoden i bilag 1 samt typeeksempler fra Skatteministeriet se [her](#).

<sup>i</sup> Det hænger sammen med, at skattesatserne nedsættes. Den almindelige sats for ejendomsværdiskatten fastsættes, så det varige provenu fra ejendomsværdiskatten svarer til, at boligskatteomlægningen var gennemført i 2021, som forudsat i boligskatteforliget, fratrukket 0,05 pct. point. Tilsvarende fastsættes de kommunale grundskyldspromiller også, så der opnås et givet provenu, dvs. så provenuet fra grundskylden i hver enkelt kommune i 2024 svarer til, hvad grundskylden i 2024 ville udgøre med de skatteregler, der er gældende i 2023.

<sup>ii</sup> Selve det forhold, at de nye vurderinger på landsplan, vil øge grundlaget for grundskylden vurderes således ikke at have påvirket boligpriserne, idet det helt tilbage fra 2016, hvor boligforliget blev indgået, har været hensigten, at de nye højere grundvurderinger skulle følges op af tilsvarende lavere satser.



- 
- iii Her er der set bort fra overgangsordninger og indefrysningsordninger, jf. de to første rækker i "Tabel 1 De økonomiske konsekvenser for det offentlige" i L113.
- iv Følgende 19 kommuner mangler: Assens, Billund, Brønderslev, Fanø, Hedensted, Kerteminde, Langeland, Lejre, Lemvig, Lolland, Læsø, Morsø, Nordfyns, Rebild, Samsø, Thisted, Vejen, Vesthimmerlands, Ærø.