



7. maj 2025
J.nr. 2025 - 876

Til Folketinget – Skatteudvalget

Hermed sendes endeligt svar på spørgsmål nr. 166 af 14. januar 2025 (alm. del). Spørgsmålet er stillet efter ønske fra Pelle Dragsted (EL).

Rasmus Stoklund

/ Mads Prismo

Spørgsmål

Vil ministeren redegøre for provenuvirkningen af at indføre en skat på boliggevinster med inspiration i den model, der eksisterer i Sverige vedr. beskatning af boliggevinster? Provenuet bedes opgjort for hvert af årene 2026-2030 og i varig virkning. Der bedes anvendt 2025-priser. Ministeren bedes redegøre for hvor mange, der vil blive berørt af denne skat på boliggevinster årligt og over en længere periode samt redegøre for skattebetalingen blandt de berørte i kroner og ører fordelt på deciler.

Svar

Den svenske avancebeskatningsmodel indebærer, at hvis en ejendom sælges med gevinst, beskattes gevinsten med 22 pct. Hvis ejendommen sælges med tab, får sælger et fradrag i den øvrige skattebetaling. Hvis man inden for en kortere periode efter salget køber en ny ejerbolig, kan ejendomsavancebeskatningen udskydes. I praksis kan det betyde, at skatten først betales ved udtrædelse af ejerboligmarkedet. Med den svenske model kan udgifter til forbedringer mv. fratrækkes grundlaget for ejendomsavancebeskatningen.

I besvarelsen er det lagt til grund, at der indføres en ejendomsavanceskat med en skattesats på 22 pct., og at den nuværende ejendomsbeskatningsmodel, som har karakter af løbende avancebeskatning, ændres. Således er det lagt til grund, at den nuværende ejendomsværdiskat afskaffes, mens grundskylden fortsat opkræves. Det er lagt til grund, at beskatningen sker ved endelig udtrædelse af boligmarkedet, hvor der tages udgangspunkt i en samlet ejerperiode på 45 år. Det svarer til, at personer indtræder på boligmarkedet i midt 30'erne og træder ud igen, når de er omkring de 80 år. Det er derved ejendomsavancen akkumuleret i hele denne periode, der beskattes på udtrædelsestidspunktet.

Det skønnes, at en indførelse af ejendomsavanceskat på 22 pct. inkl. fradrag medfører et merprovenu efter tilbageløb på ca. 0,4 mia.kr. i 2026. og ca. 5,8 mia. kr. varigt, *jf. tabel 1*. Til sammenligning skønnes en afskaffelse af ejendomsværdiskatten at medføre et mindreprovenu på 10,8 mia. kr. i 2026 og ca. 13,1 mia. kr. varigt. En omlægning fra ejendomsværdiskat til ejendomsavanceskat skønnes på den baggrund af medføre et samlet mindreprovenu efter tilbageløb på ca. 10,4 mia. kr. i 2026 og ca. 7,2 mia. kr. varigt.

Såfremt der ønskes en provenuneutral omlægning, hvor det varige umiddelbare provenu fra ejendomsavanceskatten svarer til det varige umiddelbare provenu fra ejendomsværdiskatten, skønnes det, at avancesatsen skal sættes til ca. 50 pct. Den forholdsvis høje sats skal ses i sammenhæng med, at mindreprovenuet fra ejendomsværdiskatten i den første årrække er større end merprovenuet forbundet med avancebeskatningen. På sigt medfører omlægningen dog et merprovenu.

Det bemærkes, at de skønnede provenuvirkninger for ejendomsavancebeskatning er baseret på en række beregningstekniske antagelser. Hertil kommer, at indførelsen af avancebeskatning skønnes at have betydelige adfærdsvirkninger med afledte konsekvenser for de offentlige finanser. Dette gælder også for en afskaffelse af ejendomsværdiskat. Det er imidlertid ikke muligt at kvantificere disse effekter, som der derfor ikke er taget højde for i de opgjorte provenuvirkninger. Det omfatter bl.a. opsparings- og investeringsadfærd

mv. Dermed er den endelige saldo-virkning samlet set forbundet med væsentlig usikkerhed.

Tabel 1. Provenuvirkninger ved indførelse af ejendomsavancebeskatning på 22 pct. inkl. fradrag for forbedringer og afskaffelse af ejendomsværdiskat

Mia. kr. (2025-niveau)	2026	2027	2028	2029	2030	Varigt
<i>Umiddelbar virkning</i>						
Avancesats på 22 pct.	0,5	1,0	1,5	2,0	2,5	7,6
Afskaffelse af ejendomsværdiskat	-14,1	-14,6	-14,5	-14,8	-14,6	-17,0
Provenuvirkning i alt	-13,5	-13,5	-12,9	-12,8	-12,1	-9,4
<i>Efter tilbageløb</i>						
Avancesats på 22 pct.	0,4	0,8	1,2	1,6	1,9	5,8
Afskaffelse af ejendomsværdiskat	-10,8	-11,2	-11,1	-11,4	-11,2	-13,1
Provenuvirkning i alt	-10,4	-10,4	-10,0	-9,8	-9,3	-7,2

Anm.: Der er anvendt et automatisk tilbageløb med en sats på 23 pct. Det er ikke muligt at opgøre adfærdsvirkninger, såsom kapitaliseringsvirkninger og porteføljeomlægningsvirkninger. Der er heller ikke taget højde for eventuelle arbejdsudbudsvirkninger. For at kunne beregne antallet af årlige salg, hvor boligejer udtræder af boligmarkedet er der forudsat en gennemsnitlig ejerperiode på 45 år, svarende til at den gennemsnitlige boligejer indtræder på boligmarkedet som 35-årig og udtræder som 80-årig. Ejerperioden er baseret på Danmarks Statistiks opgørelse af gennemsnitsalderen for førstegangskøbere, samt egne beregninger baseret på middellevetid og antal år mellem dødstidspunkt og udtrædelse af ejerboligmarkedet. Det estimeres på den baggrund, at der hvert år er godt 37.000 udtrædelsessalg fordelt på enfamiliehuse, ejerlejligheder og fritidshuse. Det er lagt til grund, at fradrag for forbedringer udgør 0,3 pct.-point af de årlige prisstigninger. Det er lagt til grund i beregningerne, at det kun er fremadrettede avancer, der beskattes.

Kilde: Skatteministeriets egne beregninger baseret på data fra Danmark Statistik.

Det er ikke muligt at opgøre virkningen af indførelse af avancebeskatning fordelt på indkomstdeciler, da provenuberegningen er foretaget som aggregeret beregning, hvor virkningerne ikke er fordelt på individniveau. Det er således heller ikke muligt at opgøre en nettovirkning fordelt på indkomstdeciler af en indførelse af ejendomsavanceskat og en afskaffelse af ejendomsværdiskat.

Det er i beregningerne lagt til grund, at der hvert år er ca. 37.000 ejendomssalg, hvor sælger træder ud af ejerboligmarkedet. Umiddelbart vil avancebeskatningen berøre disse boligejere, men alle nuværende boligejere vil opleve et kapitaltab, da skatten reducerer den forventede fremtidige salgspris for alle boligejere. I forlængelse heraf bemærkes det, at personer, der ejer ejerboliger, typisk er placeret fra midten og op i indkomstfordelingen.

Det bemærkes, at den foreslåede model forventes at medføre betydelige administrative byrder, da boligejere skal føre bilag med deres forbedringer, samt at Skatteforvaltningen skal godkende bilag fra ejendomsforbedringer og nyopførelser.

Det nuværende ejendomsbeskatningssystem indebærer, at boligejere hvert år betaler grundskyld og ejendomsværdiskat. Dermed beskattes gevinster på ejerboliger løbende, samtidig kapitaliseres skatterne i de fremtidige salgspriser. Dermed medfører løbende ejendomsskatter en indirekte skat på de fremtidige gevinster ved et salg.

Med det nuværende system indebærer indefrysningsordningen, at stigninger i boligskatten for eksisterende ejere først skal betales i forbindelse med et salg, og at stigningerne derfor ikke belaster likviditeten i ejerperioden. Dermed er der med det nuværende ejendomsskattesystem en vis grad af sammenfald mellem skattepligt og skattebetalingsevne.

Afslutningsvist bør det bemærkes, at boligskatterne under det eksisterende ejendomsskattesystem løbende udvikler sig i takt med ejendomspriserne, hvilket bidrager til at dæmpe prisudsving. I perioder med stigende ejendomspriser øges de fremtidige boligskatter for nye købere, hvilket isoleret set bidrager til at reducere salgspriserne. Dermed bidrager løbende ejendomsskatter til at mindske risikoen for boligbobler med negative afledte konsekvenser på realøkonomien.