

# Storbyens skattehul

## - Familiehandlede lejligheder er skattefri arv

Gennem familiehandler med ejerlejligheder overdrages store summer, der ikke betales skat af. Lejlighederne videresælges desuden langt hurtigere end almindelige frie handler, hvilket understreger formueoverdragelse som et vigtigt formål med handlerne. I nogle år løber de overdragede skattefri formuer op i 1 mio. kr. i den gennemsnitlige familiehandel. I alt 17,7 mia. kr. er skattefrit blevet overdraget mellem nærtstående familiemedlemmer i perioden fra 2000 til 2019. Samtidig er familiehandlerne med til at øge efterspørgslen og dermed priserne på boliger. Skattehullet er måske ved at blive lukket, men det afhænger af udfaldet af de nye, offentlige ejendomsvurderinger, og om det fortsat bliver muligt at sælge ejerlejligheder til priser langt under den offentlige vurdering.

- Familiehandler udgør en betragtelig del af de handlede ejerlejligheder i Københavns, Aarhus, Frederiksberg, Aalborg og Odense Kommuner
  - I nogle år sælges over 2.000 lejligheder i familiehandler. I alt er der fra år 2000 til 2019 foregået 21.717 familiehandler med ejerlejligheder i de fem kommuner.
  - Langt de fleste familiehandler foregår, når forskellen på markedsprisen og de offentlige vurderinger er højest. Antallet af familiehandler er således betragteligt stærkere korreleret med konjunkturerne end frie handler.
- Store formuer bliver overdraget ved familiehandlerne
  - Prisen ved familiehandler er i de år, hvor de fleste handler foregår, i gennemsnit 1 mio. kr. lavere end ved frie handler.
  - Samtidig bliver familiehandlerne videresolgt langt hurtigere end almindelige, frie handler; i højkonjunkturer helt op til 5 gange hurtigere. Det tyder på, at ordningen med familiehandler i høj grad anvendes til skattefri overdragelse af formue fremfor primært at have beboelse for øje.
- Hvis de overdragede formuer blev beskattet, ville det kunne mærkes i statens budgetter
  - I perioden 2000-2019 har der været et mistet skattegrundlag på i alt op mod 17,7 mia. kr.
  - En mekanisk beregning af den tabte skatteindtægt viser, at formueoverdragelserne ville have indbragt 2,33 mia. kr. i bo- og gaveafgift for perioden fra 2000 til 2019, hvis pengene var overdraget som gave eller arv, og 300 mio. kr. alene i 2019.

*Analysen er udarbejdet af Cevea og Carsten Andersen, adjunkt ved Aarhus Universitet, i samarbejde med Arbejderbevægelsens Erhvervsråd.*

### KONTAKT

Asbjørn Sonne Nørgaard,  
[asn@cevea.dk](mailto:asn@cevea.dk)  
tlf.: 21725413

### FORFATTERE

Carsten Andersen, Aarhus  
Universitet,  
[candersen@econ.au.dk](mailto:candersen@econ.au.dk)  
Ask Lund Jakobsen,  
[alj@cevea.dk](mailto:alj@cevea.dk)

### NOTAT

Publiceret d. 20.5.2021

### CITAT

*Nærværende analyse må kun  
citeres med udtrykkelig  
kildehenvisning.*

## INDLEDNING

Familiehandler giver en mulighed for at overdrage formue mellem nære slægtninge, uden at der skal betales bo- og gaveafgift. Det er med andre ord et smuthul, som giver mulighed for skattefrit arveforskud. Derudover er overdragelsen af formue medvirkende til, at nogle unge mennesker kommer tidligere ind på boligmarkedet, end deres indkomst og formue ellers berettiger til. Det vil bidrage til at drive boligpriserne op og gøre adgangen til boligmarkedet endnu mere ulige. Fokus i denne analyse er familiehandlede ejerlejligheder i Danmarks største byer.

Familiehandler er et salg af ejerbolig mellem nære slægtninge. Særlige regler gør det muligt at sælge ejendommen til 15 pct. under de offentlige vurderinger, som især i de større byer ligger langt under markedspriserne. Den formue, der skifter hænder ved familiehandlen, bliver dermed ikke beskattet, sådan som det ville være tilfældet ved andre overdragelser af formue.

Her er et tænkt, men sandsynligt eksempel på, hvordan en typisk familiehandel kan foregå: En forælder køber en toværelses ejerlejlighed i København til en markedspris på 2,5 mio. kr. Forælderen sælger derefter lejligheden til sit barn til 15 pct. under den offentlige vurdering. Med en offentlig vurdering på 1,18 mio. kr., kan lejligheden sælges til 1 mio. kr. Barnet er altså nu i besiddelse af en lejlighed til en værdi af 2,5 mio. kr., som den unge kun har betalt 1 mio. kr. for. Der er altså overdraget 1,5 mio. kr. skattefrit fra forælder til barn. En gevinst, som kort efter kan realiseres ved salg på markedet.

De offentlige ejendomsvurderinger er af flere omgange blevet forsinkede, og de eksisterende vurderinger giver ikke et retvisende billede af ejendommens faktiske værdi. Mens de offentlige vurderinger har stået stille, er markedspriserne gået i vejret, hvilket er afgørende for de muligheder, der ligger i familiehandler. Da ejendomsvurderingerne er fastfrosset på 2011-niveau, er det muligt at sælge bolig til langt under markedsprisen<sup>1</sup>.

Implementeringen af nye og opdaterede ejendomsvurderinger i SKAT har vist sig at være problematisk. Hvis alt går vel, vil de nye vurderinger i nogen grad minimere fordelene ved familiehandler.

Under de gældende skatteregler er der gennem de seneste 20 års familiehandler blevet overdraget store formuer, som ikke har været beskattet. Alene for ejerlejligheder i Københavns, Frederiksberg, Aarhus, Aalborg og Odense Kommuner, som er fokus i denne analyse, estimerer vi denne formueoverdragelse til at være knap 18 mia. kr. for hele perioden 2000-2019. I de senere år er der i den gennemsnitlige familiehandel med ejerlejligheder skattefrit overdraget beløb lige over 1 mio. kr.

Når der kommer nye ejendomsvurderinger, vil fordelene ved familiehandler blive mindre, fordi de nye vurderinger vil være meget højere end de nuværende og dermed tættere på markedspriserne. Udviklingen af de nye ejendomsvurderinger i Skatteforvaltningen har dog vist sig at være problematisk og er blevet forsinket ad flere omgange. Aktuelt forventes de nye vurderinger at blive

---

<sup>1</sup> Se for eksempel DST. [Markedsværdien er langt over ejendomsvurderinger.](#)

udsendt fra sommeren 2021, men en nylig melding om nye forsinkelser af it-projekter på ejendomsområdet sår også tvivl om den tidsplan<sup>2</sup>.

Selv med nye vurderingsregler er det usikkert, i hvilket omfang muligheden for skattefri overdragelse af formue rent faktisk vil forsvinde og hvornår. For det første træder de strammere regler først i kraft, når de offentlige ejendomsvurderinger foreligger, og de er allerede udskudt af flere omgange. For det andet vil det med selv med retvisende ejendomsvurderinger blive muligt at sælge en ejerbolig til en slægtning til 20 pct. under den offentlige vurdering, hvor det i dag kun er 15 pct.<sup>3</sup> Dermed vil der fortsat være en betydelig skattefordel ved at overdrage formue via familiehandler. Eksempelvis vil det for en ejerlejlighed med en vurdering på 2.500.000 kr. beløbe sig til 500.000 kr. For det tredje er det afgørende, om de nye, offentlige vurderinger rent faktisk kommer til at afspejle prisen. Hvis markedsprisen reelt er 3.000.000 på førnævnte lejlighed, vil man kunne overdrage 1 mio. kr. skattefrit.

Der er derfor fortsat uklart, om de nye vurderingsregler udformes og udmøntes på en måde, som minimerer mulighederne for skattefrie formueoverdragelser ved familiehandler.

Familiehandler er kun i begrænset omfang undersøgt tidligere. Danmarks Statistik har undersøgt omfanget af familiehandler opgjort på regioner og finder blandt andet, at der i 2018 var knap 3.000 familiehandler med ejerlejligheder på landsplan<sup>4</sup>. Danmarks Statistik finder desuden, at køberne i et forældre køb især skal findes blandt lønmodtagere på højeste niveau og blandt selvstændige med meget høje indkomster<sup>5</sup>. Derudover har Arbejderbevægelsen Erhvervsråd (AE) i samarbejde med denne analyses forfattere udarbejdet to analyser af forældre køb. I et forældre køb køber en person eller et par en lejlighed, som en nær slægtning flytter ind i. Det betyder, at personer med høje indkomster og/eller formue kan give slægtninge mulighed for at bo i boliger, de ellers ikke ville have råd til, og det presser nødvendigvis boligpriserne opad<sup>6</sup>. Forældre købet ligger ofte forud for familiehandlen og udgør dermed typisk første led i den mekanisme, som gør familiehandlen mulig.

Det første led i omfanget af familiehandlerne er således i et vist omfang undersøgt tidligere. Men der har ikke tidligere været gennemført analyser af de efterfølgende videresalg, selvom der længe har været politisk opmærksomhed på det uhensigtsmæssige i, at forældre kan sælge lejligheder billigt til deres børn, som derefter kan score en stor gevinst ved at videresælge lejligheden til markedspris<sup>7</sup>. I denne analyse ønsker vi at analysere omfanget af familiehandler og afdække, dels hvordan lejlighederne prissættes, og dels hvor store formuer der overdrages ved familiehandler – både i den gennemsnitlige handel og i alt. Derpå estimerer vi de tabte skatteindtægter, som disse handler giver anledning til.

---

<sup>2</sup> <https://www.berlingske.dk/oekonomi/ny-usikkerhed-om-ejendomsvurderinger-efter-it-koks-sommerfesten-er-nok>

<sup>3</sup> Se fx <https://www.juridiskservicecenter.dk/familieoverdragelse/>

<sup>4</sup> Danmarks Statistik (2019). *Hver tiende ejendomssalg bliver i familien.* <https://www.dst.dk/da/Statistik/nyt/NytHtml?cid=27614>

<sup>5</sup> Danmarks Statistik (2016). *Forældre køb – hvem er de unge? – og forældrene?* <https://www.dst.dk/da/Statistik/Analyser/visanalyse?cid=28073>

<sup>6</sup> AE (2020). *Forældre køb vinder frem på det københavnske boligmarked* <https://www.ae.dk/analyse/2020-12-foraeldrekoeb-vinder-frem-paa-det-koebenhavnske-boligmarked> og AE (2021). *Aarhus har landets højeste andel forældre køb.* <https://www.ae.dk/analyse/2021-01-aarhus-har-landets-hoejeste-andel-foraeldrekoeb>

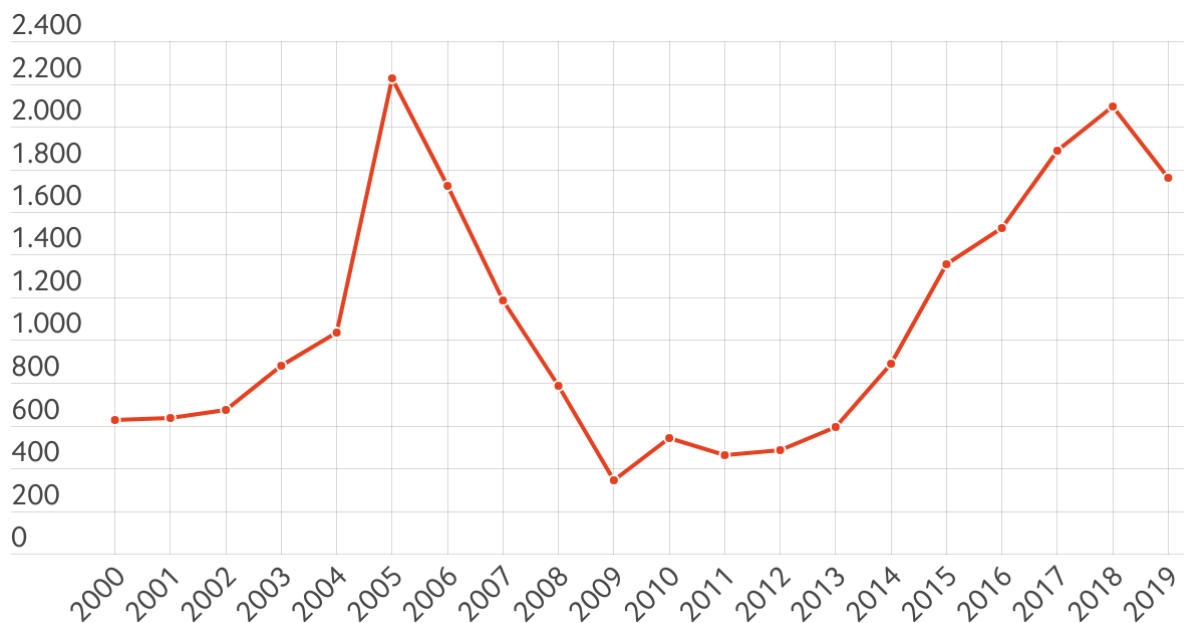
<sup>7</sup> Berlingske. *Forældre køb kræves kulegravet.* <https://www.berlingske.dk/samfund/foraeldrekoeb-kraeves-kulegravet>

Vi undersøger familiehandlerne pba. tal fra *boligsiden.dk*. Analysen er afgrænset til ejerlejligheder i Københavns, Frederiksberg, Aarhus, Aalborg og Odense Kommuner. Et stort spænd mellem markedspriser og priser i familiehandler på ejerlejligheder gør, at handler i disse kommuner er særligt interessante at fokusere på. Derudover er det særligt i de store byer, at der er boligmangel og derfor vanskeligt for almindelige mennesker at få foden inden for på ejerboligmarkedet. Alle priser er omregnet til 2020-niveau.

## OMFANG AF FAMILIEHANDLER

Antallet af familiehandler i Københavns, Frederiksberg, Odense, Aarhus og Aalborg Kommuner, svinger meget fra år til år. I lav-konjunkturårene 2000 til 2003 og igen fra 2009 til 2013 var antallet mellem 345 og 882. I de økonomisk gode år i 2004-2007 og igen fra 2014 var antallet af familiehandlede lejligheder over 1.000 og helt op til 2.224 i 2005. Det betyder desuden, at op mod 1 ud af 50 af alle eksisterende ejerlejligheder i de fem kommuner (ca. 100.000 i alt ifølge DST's tabel EJDFOE1) bliver solgt i en familiehandel *hvert år*.

**Figur 1.** Antal familiehandlede ejerlejligheder i Københavns, Frederiksberg, Odense, Aarhus og Aalborg Kommuner



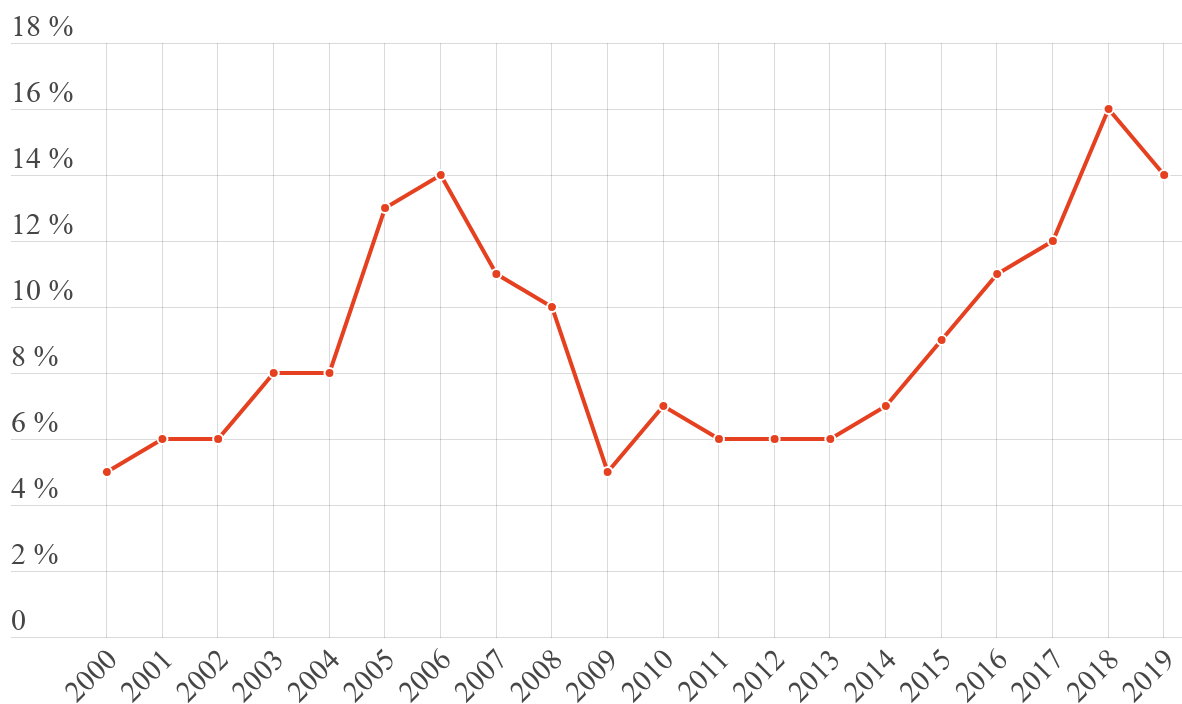
Kilde: *Boligsiden.dk* og egne beregninger

Omsætningen af ejerlejligheder i de fem kommuner er generelt større i år med højkonjunktur, se bilag 1. Men som figur 2 viser, er udsvingene for familiehandlede lejligheder endnu større. Under højkonjunkturer udgør familiehandler mellem 10 pct. og 16 pct. af det samlede antal handler, mens

de udgør omkring 5-6 pct. i år med lavkonjunkturer. Omfanget af familiehandler er altså mere konjunkturfølsomt end handel med ejerlejligheder generelt.

En forklaring på den større tilbøjelighed til at overdrage formue i højkonjunkturer kan være kombinationen af, at formuer vokser i højkonjunkturår, og at man kan overdrage mere formue skattefrit i disse perioder, da forskellene på markedspriser og de fastfrosne, offentlige vurderinger er større. Det kan også spille ind, at det alt andet lige er sværere at komme ind på boligmarkedet, når priserne stiger meget og efterspørgslen er høj.

**Figur 2.** Familiehandlers andel af alle handler



Kilde: Boligsiden.dk og egne beregninger

## FAMILIEHANDLER - ET REDSKAB TIL SKATTEFRI OVERDRAGELSE AF FORMUE

Familiehandler udgør altså en betragtelig del af de handlede lejligheder i de fem kommuner, især under højkonjunkturer.

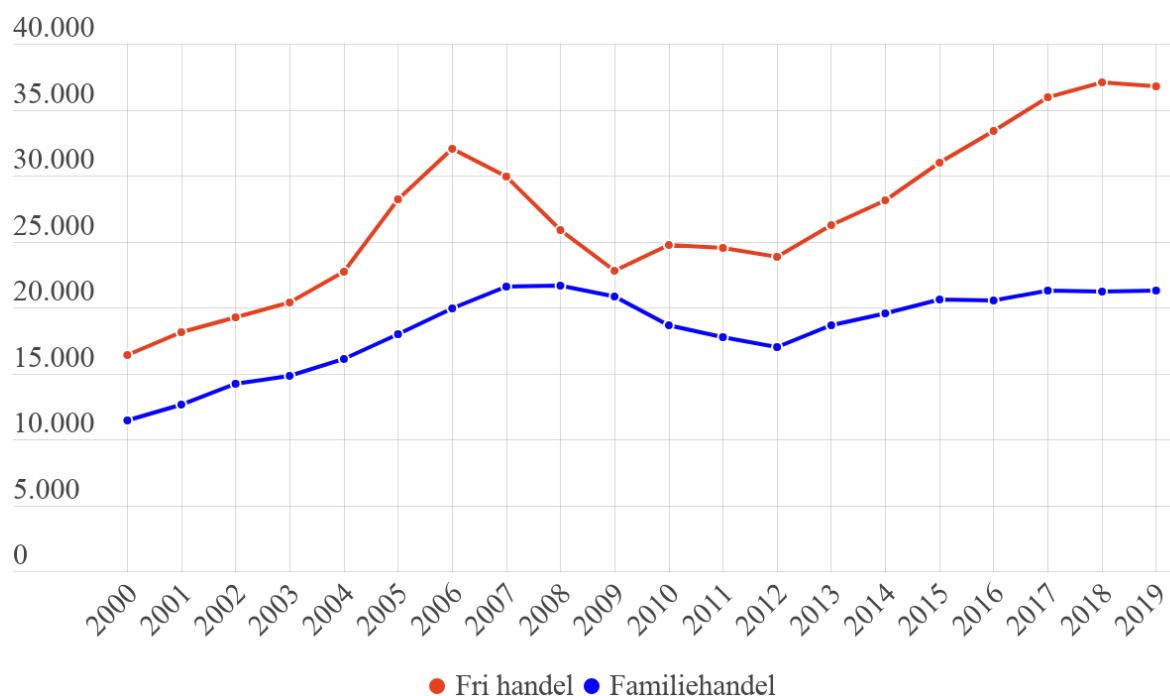
I dette afsnit sammenligner vi først priserne for lejligheder, der sælges ved familiehandler og i fri handel. Dernæst undersøges vi, hvor stor en andel af de familiehandlede lejligheder, der sælges videre inden for kort tid. Det giver samlet set en indikation af, i hvilket omfang formålet med handlerne er skattefrit overdragelse af formue.

### FAMILIEHANDLER SÆLGES TIL LANGT UNDER MARKEDSPRISEN

Som figur 3 viser, er der stor forskel på kvadratmeterpriserne for lejligheder, der sælges i frie handel og i familiehandler. I alle år ligger den frie handelspris, dvs. markedsprisen, betragteligt over den offentlige vurdering. Figuren viser de gennemsnitlige salgspriser, som dækker over relativt store udsving i overdragede formuer per lejlighed, jf. bilag 2.

I 2018, hvor familiehandler udgjorde den største andel af handlerne, og markedspriserne samtidig var højest, var den gennemsnitlige kvadratmeterpris for frie handel 37.079 kr. og for familiehandler 21.173 kr. Dvs. en forskel på 15.906 eller 75 pct. mere end for familiehandlede lejligheder. For en typisk lejlighed<sup>8</sup> på 70 m<sup>2</sup> giver det en markedspris på 2,6 mio. kr. og en pris ved familiehandler på 1,5 mio. kr. Det svarer til en skattefrit overdraget formue på 1,1 mio. kr.

**Figur 3.** De gennemsnitlige priser per kvadratmeter (kr.), opgjort i 2020-priser



Kilde: Boligsiden.dk og egne beregninger

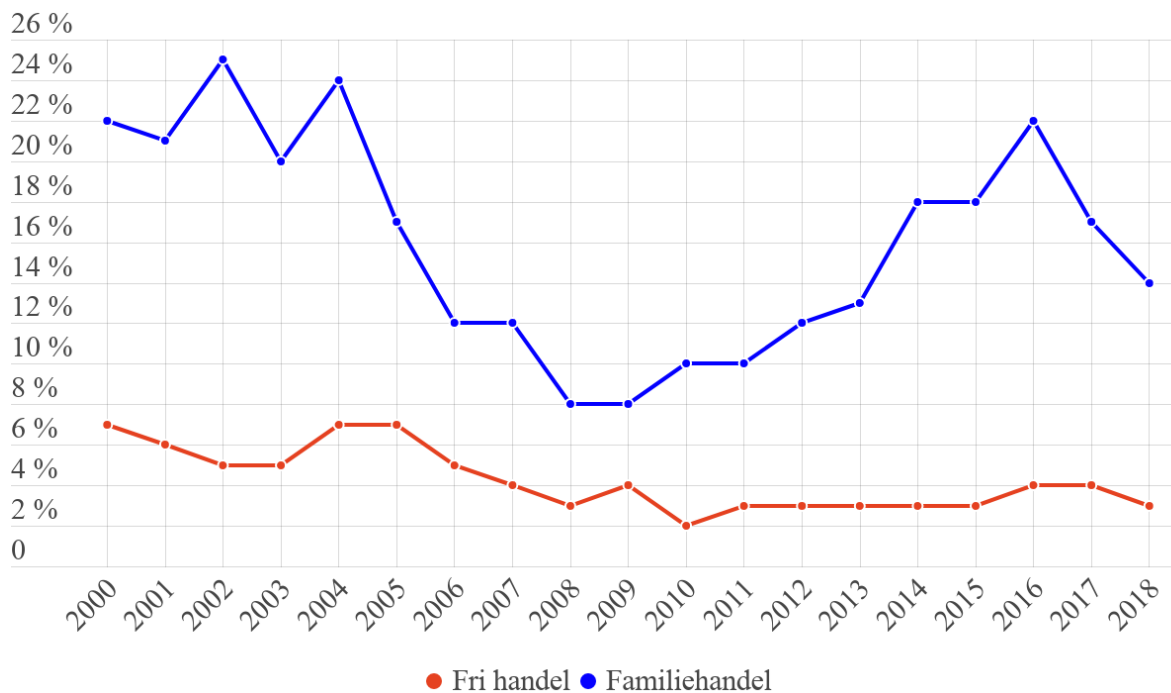
### HURTIGT VIDERESALG

Hastigheden, hvormed familiehandler sælges videre, kan give en indikation på, formålet med familiehandlen. Hvis familiehandlede lejligheder sælges hurtigere videre end gennemsnittet ved frie handel – samtidig med at priserne som vist i figur 3 er lave i familiehandler – er det en indikation på, at det primære formål med familiehandlen var overdragelse af formue og ikke beboelse af lejlighederne.

<sup>8</sup> Medianen for størrelsen på ejerlejligheder solgt i fri handel og familiehandler er henholdsvis på 74 m<sup>2</sup> og 66 m<sup>2</sup>.

Som figur 4 viser, er andelen af lejligheder, der sælges videre indenfor ét år, langt højere blandt familiehandler end frie handler. Op mod en fjerdedel af de familiehandlede ejerlejligheder sælges videre inden for et år, mens det kun er tilfældet for mellem 3 og 7 pct. for frie handler. Andelen af familiehandler, som sælges videre indenfor ét år, er således mellem to og fem gange så høj som for frie handler. Det tyder på, at en stor andel familiehandler sker med et ønske om skattefri overdragelse af formue til hurtig realisering.

**Figur 4.** Andel familiehandlede lejligheder der sælges videre inden for et år



Kilde: Boligsiden.dk og egne beregninger

En langt større andel af lejlighederne bliver altså videresolgt indenfor et år. Billedet er det samme, når vi ser på videresalg indenfor 3 måneder og mellem 3 og 6 måneder efter overdragelsen. De familiehandlede lejligheder videresælges 3-4 gange så hyppigt, som lejligheder solgt i fri handel, se bilag 3.

De lave priser ved familiehandler og den større andel, der hurtigt bliver solgt videre, er en klar indikation på, at familiehandler i betydeligt omfang bliver brugt som et redskab til skattefrit at overdrage formue til familiemedlemmer. Som vi viser i næste afsnit, er det store summer, som skifter hænder, uden at der er betalt den skat, som skulle betales, hvis overdragelsen var sket i form af en gave eller forskud på arv.

## TABTE SKATTEINDTÆGTER

Familiehandler kan altså bruges som et redskab til skattefrit at overdrage formue til nære slægtninge. Ved almindelig overdragelse af formue skal der betales gaveafgift på 15 pct., ligesom det er tilfældet for arv. Der er dog den undtagelse, at man årligt kan overdrage knap 70.000 kr. per person – f.eks. må et forældrepar give deres barn 140.000 kr. om året uden at skulle betale skat af beløbet<sup>9</sup>. Men som det fremgår ovenfor, er de overdragede formuer ved familiehandler langt over disse grænser, især i højkonjunkturer, hvor forskellene mellem markedspriser og offentlige vurderinger er størst.

I analysen nedenfor fokuserer vi kun på det tabte skatteprovenu ved den skattefrie overdragelse af formue, når man sammenligner med den afgift på 15 pct., der skulle være betalt, hvis der havde været tale om en gave mellem forældre og barn fratrukket de op til 140.000 kr., som kunne være overdraget skattefrit. Vores estimater vil være konservative, da de antager fuld udnyttelse af fradraget, som vi desuden har rundet op for alle år.

I realiteten kan det tabte skatteprovenu være endnu større. Det er nemlig to andre potentielle skattegevinster for de involverede parter i en familiehandel, som vi ser bort fra:

For det første skal en sælger betale ejendomsavanceskat på 42 pct. af fortjenesten ved salget, hvis sælger ikke har boet i lejligheden. Men i familiehandlen, hvor lejligheden sælges med ingen gevinst eller måske endda med et tab, undgås ejendomsavancebeskatningen – også selvom lejligheden reelt er blevet mere værd. Denne skattefrie gevinst bliver så at sige overdraget til køber i familiehandlen, der som beboer af lejligheden kan videresælge den skattefrit.

For det andet kan der ovenikøbet være en skattemæssig fordel for forældrene ved at sælge med tab, da det tabte beløb ved salg af en lejlighed i nogle tilfælde kan modregnes gevinster, som forældrene måtte have ved salg af andre ejendomme, inden der betales skat.

Vi fokuserer således alene på det tabte skattegrundlag ved skattefrie overdragelse af formue ved familiehandler, som ellers var blevet givet som en gave, velvidende, at inddragelse af andre skattefordele givetvis vil resultere i et noget højere provenutab, end det vi estimerer nedenfor.

### TABT SKATTEPROVENU

Så længe familiehandler kan anvendes til skattefrie overdragelse af meget store formuer, går samfundet glip af indtægter fra det skattegrundlag, som ikke beskattes. Vi beregner det tabte provenu i dette afsnit. Der er tale om en mekanisk estimation, som ikke tager højde for, at ændrede skatteregler i større eller mindre omfang vil betyde, at familier overdrager formuer på andre måder. Beregningerne nedenfor viser dermed størrelsen af den formue, som har skiftet hænder uden skattebetaling. Det beregnede beløb bruges til at vurdere størrelsen af de skatteindtægter, samfundet ville have fået, hvis pengene var overdraget som gaver eller almindelig arv indenfor ét år.

<sup>9</sup> SKAT. <https://skat.dk/skat.aspx?oid=2234842>



Det er altså ikke et mål for, hvor mange penge, det rent faktisk ville have indbragt i skatter, da vi ikke medregner den ændrede adfærd<sup>10</sup>.

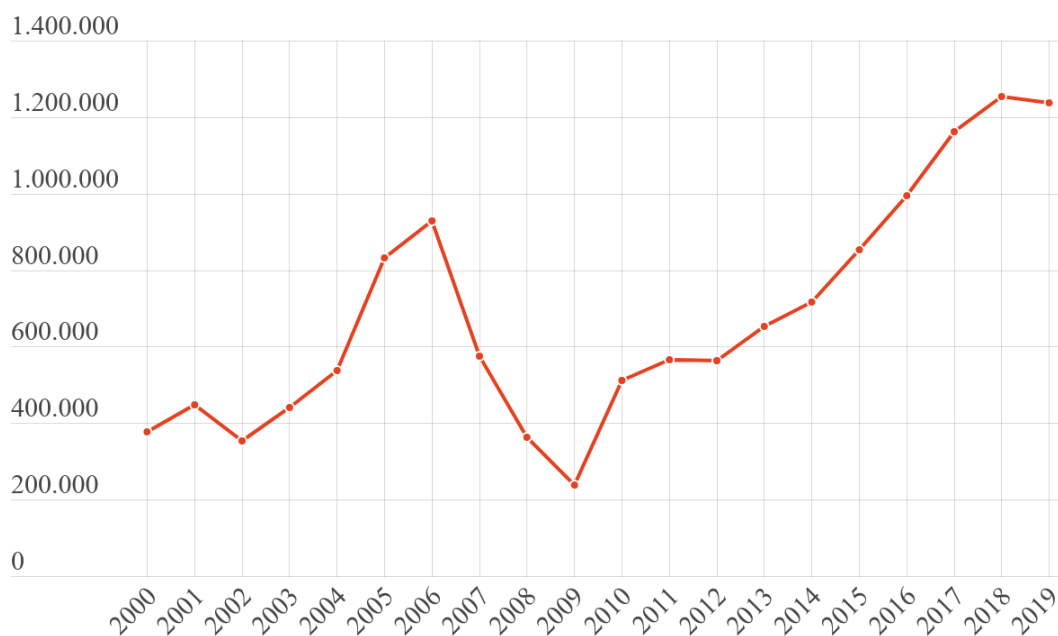
Folk vil givetvis i mindre grad bruge familiehandler til at overføre formue, hvis forholdene blev mindre gunstige. Dette trækker i retning af, at vi overvurderer de mistede indtægter for samfundet. På den anden side har vi ikke medregnet de øvrige kanaler for tabte indtægter, som er diskuteret ovenfor. Dette trækker modsat i retning af, at vi undervurderer de mistede indtægter.

20 pct.-reglen erstatter som nævnt ovenfor den gældende 15 pct.-regel, når de nye, offentlige vurderinger implementeres.

Forskellene mellem de handlede priser i en familiehandel og den markedspris, lejligheden ville være solgt til i fri handel, udgør den overdragede formue. Og den er skattefri. Ved en familiehandel overdrages der i højkonjunkturer, hvor langt de fleste handler foregår, i omegnen af 1 mio. kr. i gennemsnit, se figur 5. Selv året efter, finanskrisen ramte, hvor de overdragede formuer er mindst, er de gennemsnitlige overdragede formuer på over 200.000 kr.

Som bilag 2 viser, er der store forskelle på størrelsen af den overdragede formue. Men selvom den overdragede formue er negativ for 6 pct. af alle handler i perioden fra 2000 til 2019, og under 500.000 kr. for yderligere 31 pct. af handlerne, er beløbene så høje i de øvrige handler, at gennemsnittet i en højkonjunktur kan runde 1 mio. kr. Over tid er der en tendens til, at stadig større formuer overdrages, selv når der korrigeres for stigende priser over tid.

**Figur 5.** Gennemsnitlig overdraget formue per familiehandel (kr.), opgjort i 2020-priser



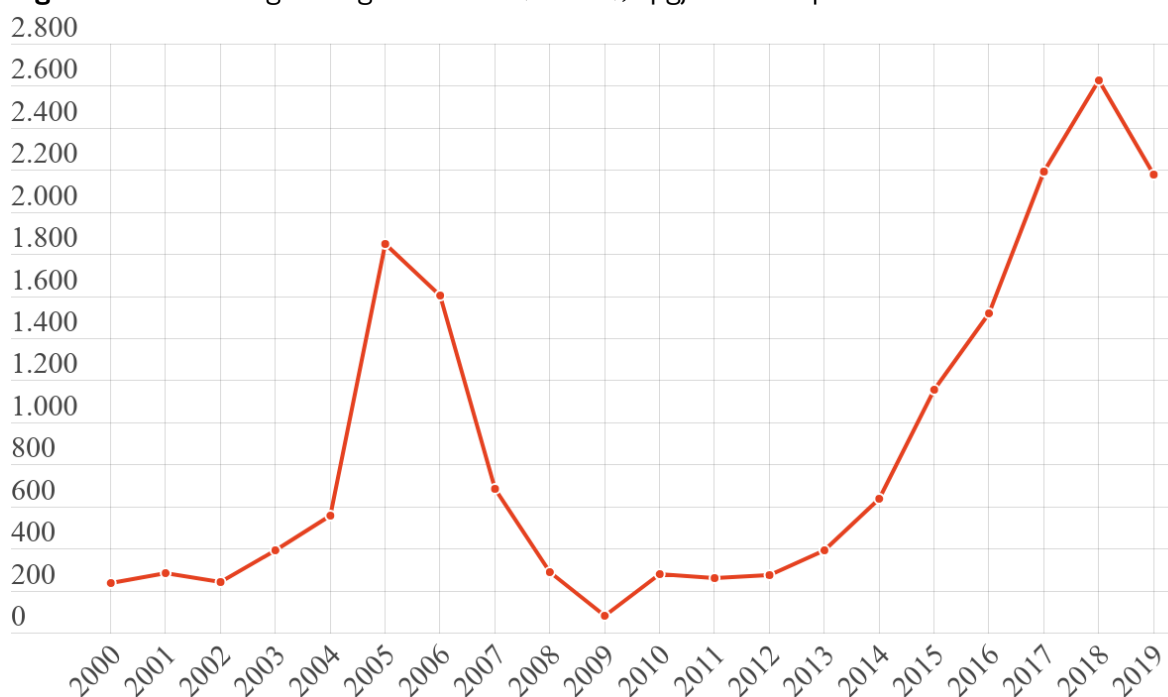
Kilde: boligsiden.dk og egne beregninger

<sup>10</sup> Metoden, som ignorerer potentielle adfærdseffekter, anvendes også af Skatteministeriet til vurdering af det mistede provenu ved 20 pct.-reglen i et ministersvar på et udvalgsspørgsmål.

I beregningen af overdraget formue er den gennemsnitlige kvadratmeterpris i lokalområdet i det pågældende år ganget med det faktiske antal kvadratmeter for at estimere markedsprisen. Fra denne estimerede markedspris fratrækkes prisen i familiehandlen for at få størrelsen af den overdragede formue. Lokalområdet er defineret som postnummeret for hovedparten af observationerne, og det er implicit antaget, at familiehandlede lejligheder inden for lokalområdet er i samme stand som andre lejligheder, se Data og metode for uddybning.

For at finde det samlede, mistede skattegrundlag ganges antallet af familiehandler (figur 1) med den overdragede formue for den gennemsnitlige familiehandel (figur 5). Det mistede skattegrundlag fremgår af figur 6.

**Figur 6.** Mistet skattegrundlag i alt for året (mio. kr.), opgjort i 2020-priser



Kilde: Boligsiden.dk og egne beregninger

I alt har familiehandler været brugt knap 21.717 gange i perioden fra 2000 til 2019. Og i de fleste af handlerne har det betydet en skattefri overdragelse af formue. Formuer, som i gennemsnit runder 1 mio., når markedspriserne er højest, og handlerne er flest, hvilket især gælder årene 2017-2019. I alt er der tale om 17,7 mia. kr. i overdraget formue på tyve år.

Hvis de formuer, der er blevet overdraget gennem familiehandlede lejligheder i Københavns, Frederiksberg, Aarhus, Aalborg og Odense Kommuner, havde været overdraget som gave eller arv – dvs. pålagt en skat på 15 pct. efter et fradrag på op til 140.000 kr. – ville det have givet skatteindtægter på 2,33 mia. kr.<sup>11</sup> Over halvdelen af de tabte skatteindtægter er blevet overdraget i

<sup>11</sup> Det er i beregningen antaget, at fradraget er 140.000 kr. for hver lejlighed. Det betyder, at kun lejligheder, hvor den overdragede overstiger 140.000 kr., indgår i beregningen.

de fem seneste år, dvs. fra 2015 til 2019, og alene i 2019 ville skatterne have udgjort 300 mio. kr., se tabel 1.

**Tabel 1:** Skønnede mistede skatteindtægter (mio. kr.)

	2019	2000-2019
Skønnede mistede skatteindtægter	300,3	2.327,7

## POLITIKFORSLAG

I hvilket omfang dette skattehul bliver lukket i fremtiden, afhænger i høj grad af, hvordan og hvornår de nye ejendomsvurderinger træder i kraft. De er allerede blevet forsinket gentagne gange, men bliver de yderligere forsinkede? Og lykkes det at udmønte dem på en måde, så vi får mere retvisende ejendomsvurderinger, der i højere grad afspejler markedspriserne?

Men selv med velfungerende og retvisende ejendomsvurderinger vil det med de nye regler være muligt at overdrage en lejlighed til 20 pct. under den offentlige vurdering, hvilket i sig selv rummer mulighed for overdragelse af relativt store summer – Særligt når det drejer sig om ejerlejligheder i byerne, hvor ejendomsvurderingerne, der generelt fornys hvert andet år, kan have svært ved at følge med priserne. Med en typisk ejerlejlighed til 2,5 mio., hvor der kan fratrækkes 20 pct. i prisen ved en familiehandel, vil der skattefrit kunne overdrages 360.000 kr. mere ved familiehandlen end i tilfælde af en gave. Hvis antallet af familiehandler fremover er på niveau med antallet i 2019, vil vi skønsmæssigt gå glip af skatteindtægter på ca. 100 mio. om året.

Mens vi venter på de nye vurderinger, kan man fra politisk side overveje, om det fortsat er rimeligt at kunne overdrage lejligheder mellem nærtstående familiemedlemmer til 15 pct. under en offentlig vurdering, som er længere og længere fra de reelle priser. Og når de nye ejendomsvurderinger kommer, bør man overveje, om det overhovedet skal være muligt at sælge til 20 pct. under den offentlige vurdering. Særligt for ejerlejligheder i byerne, der grundet salgsvolumen og relativ ensartethed, er nemmere at vurdere, så er et usikkerhedsspænd på hele 20 pct. måske hverken nødvendigt eller rimeligt.

Hvis ikke vi lukker dette skattehul, må vi med de stadigt stigende boligpriser forvente, at stadig større formuer bliver overdraget gennem familiehandlede boliger. Udover at være en uretfærdig skattefordel til de mest velhavende familier giver familiehandlerne særligt privilegerede unge mulighed for at komme ind på boligmarkedet tidligere, end deres indkomst og formue ellers berettiger til. Det øger efterspørgslen og dermed priserne på boliger i byerne.

Vi mener derfor, at...

- Man skal sætte alt ind på at få så retvisende vurderinger som muligt så hurtigt som muligt.
- Man bør genoverveje, om der i fremtiden skal være mulighed for at foretage familiehandler til 20 % under den offentlige vurdering. I hvert fald ved ejerlejligheder i de største byer, hvor prisudviklingen på boliger er voldsomst, og det høje antal salg gør vurderingerne mest præcise.

## DATA OG METODE

### Data

Data for ejerlejlighedshandler er fra boligsiden.dk i perioden 2000-2019, begge år inklusiv. Vi har inkluderet samtlige handler med ejerlejligheder i kommunerne København, Frederiksberg, Aarhus, Odense og Aalborg undtagen tvangsauktioner. Dette giver i alt 227.857 handler, hvor 10 pct. over hele perioden er familiehandler. Alle priser er givet i 2020-niveau.

Data om familiehandler pba. af Danmarks Statistiks tabel EJEN77 viser samme tendenser, udvikling og fordeling.

### Beregning af mistet skattegrundlag og -provenu for familiehandler:

Det mistede skattegrundlag (dvs. den overførte formue) for hver observeret familiehandel beregnes som

Mistet skattegrundlag = Markedspris – Familiehandelspris

Markedsprisen er udtryk for, hvad lejligheden egentlig er værd på salgstidspunktet. Derfor må størrelsen af den overførte formue (det mistede skattegrundlag) være differencen mellem markedsprisen og prisen i familiehandlen.

Vi observerer ikke markedsprisen, da det er en kontrafaktisk størrelse (lejligheden blev ikke solgt på det fri marked på det tidspunkt, hvor vi observerede familiehandlen). En rimelig approksimation til markedsprisen er at bruge kvadratmeterprisen for frie handler i lokalområdet det pågældende år, vi observerer familiehandlen. Vi beregner da markedsprisen som

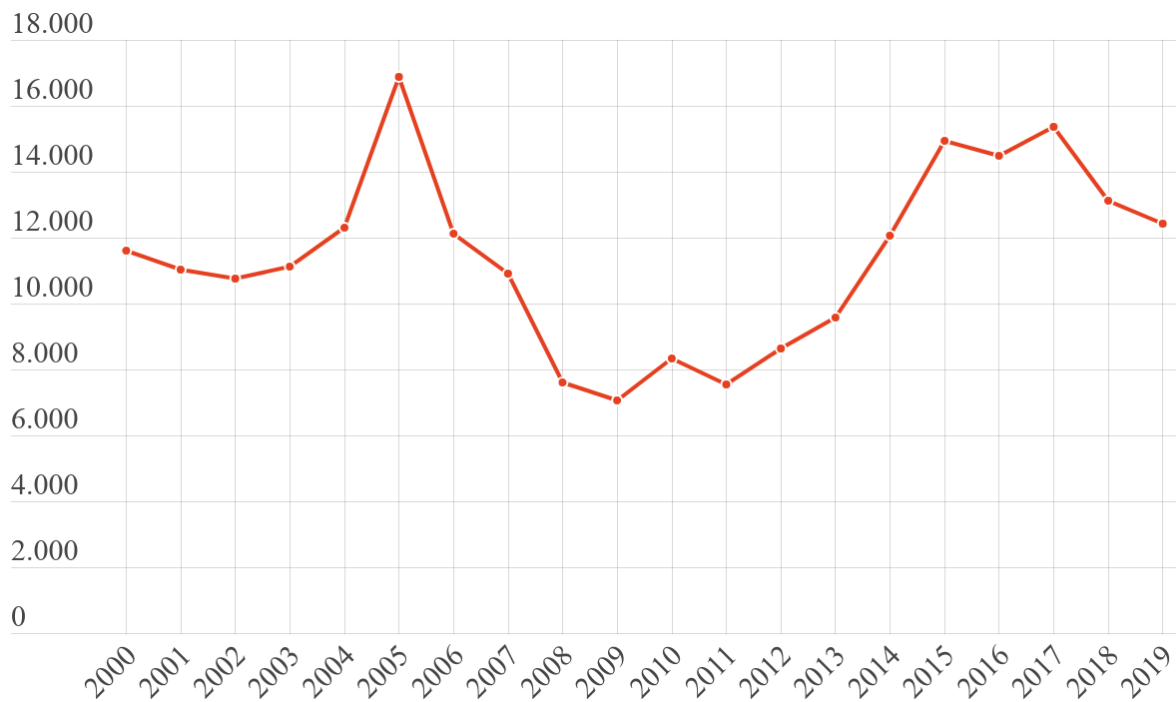
Markedspris = Kvadratmeter af lejligheden x Kvadratmeterpris for frie handler i lokalområdet

For kvadratmeterprisen i lokalområdet det pågældende år bruger vi postnummeret. Hvis der er ringe datagrundlag i postnummeret (under 50 handler i det pågældende år), bruger vi gennemsnittet for kommunen. Dette er tilfældet for cirka 17 procent af de observerede familiehandler. Resultaterne er kvalitativt uændrede med andre inddelinger af lokalområdet.

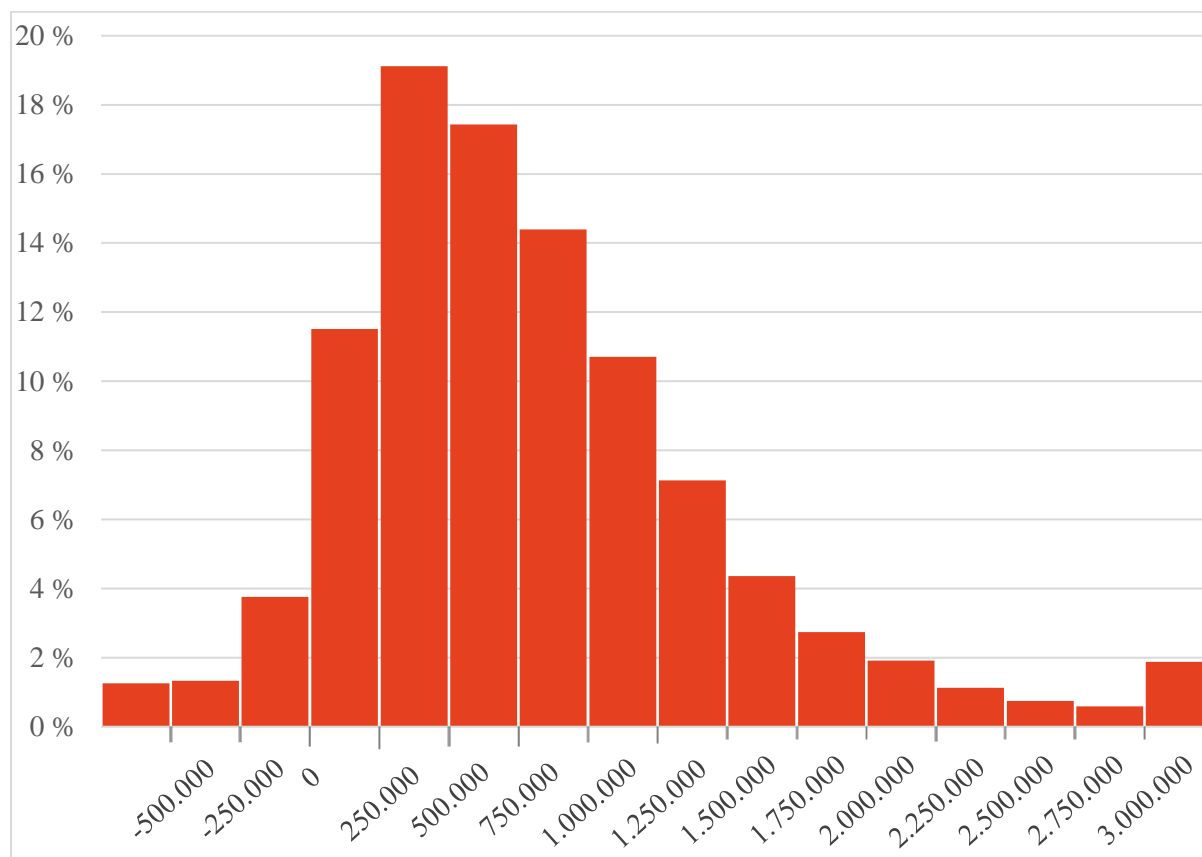
Nogle familiehandler i denne analyse vil foregå mellem ægtefæller, hvor alternativet kunne være skattefrie gaver. På grund af lejlighedernes karakteristika – f.eks. er de typisk ret små – er vores vurdering, at disse udgør en mindre del af de samlede handler. Desuden vil 'fidusen' med kunstigt lav prissætning være mindre interessant for ægtefæller, som netop har muligheden for skattefrit at overdrage formue til hinanden.

Det mistede skatteprovenu beregnes derpå mekanisk som 15 pct. af det mistede skattegrundlag minus 2 x 70.000 kr., som er i overkanten af det beløb (2020: 67.100 kr.), som kan overdrages skattefrit som gave mellem to forældre og et barn.

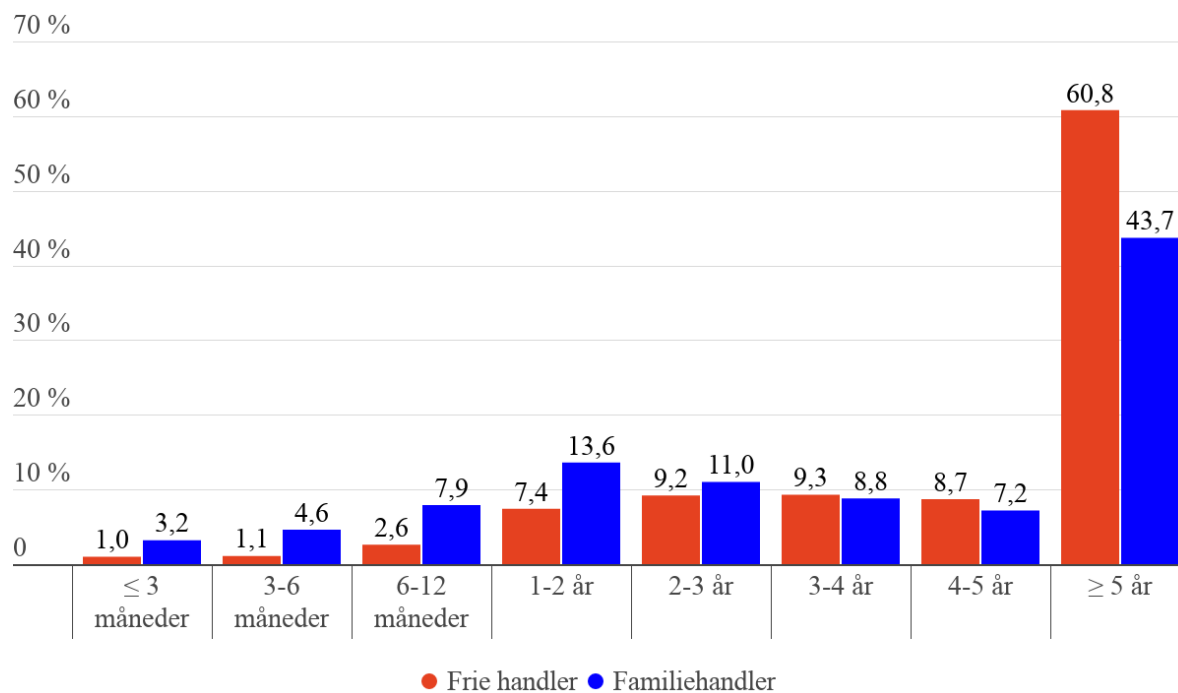
Mistede skatteprovenu = 0,15 x (Mistet skattegrundlag – 140.000 kr.)

**BILAG****Bilag 1.** Antal solgte ejerlejligheder i Københavns, Frederiksberg, Aarhus, Aalborg og Odense Kommuner

Kilde: Boligsiden.dk og egne beregninger

**Bilag 2.** Overdraget formue ved familiehandler fordelt på beløbets størrelse

Kilde: Boligsiden.dk og egne beregninger. Note: Tallene på akser angiver grænseværdier. Fx er der i ca. 19 pct. af handlede overdraget mellem 250.000 kr. og 500.000 kr. og i knap 2 pct. af handlede er der overdraget over 3.000.000 kr.

**Bilag 3.** Tid fra familiehandel til videresalg sammenlignet med frie handler

Kilde: Boligsiden.dk og egne beregninger