

# Ejendomsværdiskatten bør skrues op

Beskatningen af gevinsten ved at være boligejer er alt for lav. For at sidestille boliginvesteringer med andre investeringer og modvirke de voldsomme prisstigninger på boligmarkedet foreslår Cevea, at ejendomsværdiskatten sættes markant op.

- Ejendomsværdiskatten har til formål at beskatte boligafkast på lige fod med anden kapitalafkast. Skatten på boligafkast via ejendomsværdiskatten er dog mindre end halvt så høj som fx skatten på aktieindkomst. Det giver en skævhed i skattesystemet.
- Hvis man skulle stoppe særbehandlingen af boliginvesteringer, burde ejendomsværdiskatten ifølge Det Økonomiske Råd sættes op til mindst 1,2 pct., hvilket er næsten en tredobling af den sats, der er aftalt i boligforligskredsen (ca. 0,44 pct. effektivt), og som skal træde i kraft i 2024.
- Det nye boligskaftesystem i 2024 vil sammen med de nye ejendomsvurderinger sikre, at boligskatteerne følger udviklingen i boligpriser. De nye boligskatte kommer dog ikke til at have væsentlig effekt på den generelle udvikling i boligpriserne.
- Cevea foreslår, at den almindelige ejendomsværdiskat hæves til 1,25 pct., så den effektive beskatning bliver 1,0 pct. Den høje sats for de dyreste ejerboliger sættes til 3,75 pct. Dette svarer til beskatningen, før man indførte et skattestop i 2002.
- Forslaget vil indbringe et provenu på mere end 15 mia. kr., som fx kan bruges på at sænke bundskatten. Sådant en skatteomlægning vil både sænke boligpriserne, øge arbejdsudbuddet og sænke indkomstuligheden.

## KONTAKT

Asbjørn Sonne Nørgaard  
+45 21 72 54 13  
[asn@cevea.dk](mailto:asn@cevea.dk)

## FORFATTERE

Magnus Thorn Jensen  
Asbjørn Sonne Nørgaard

## NOTAT

Tema: Bolig  
Publiceret: 21. september  
2021

## CITAT

*Nærværende rapport må kun citeres med udtrykkelig kildehenvisning til Cevea.*

## INDLEDNING

Priserne på det danske boligmarked er steget kraftigt de seneste år, særligt i de større byer. Udviklingen er ikke ny, men den er accelereret det seneste år, og det har sat gang i en debat om, hvorvidt der er behov for politiske indgreb. Blandt andre Finanstilsynet<sup>1</sup>, pensionskassen PFA<sup>2</sup> og Nationalbanken<sup>3</sup> har meldt ud, at de ser behov for indgreb. Blandt forslagene er strammere låneregler, lavere rentefradrag og beskatning af gevinster ved boligsalg.

Både Socialdemokratiet og Venstre har dog afvist, at der er behov for indgreb, fordi de mener, det kommende nye boligsattesystem i 2024 vil være nok til at tøjle de stigende boligpriser<sup>4</sup>.

Denne analyse peger på, at de nye boligsatter er for lave til, at det vil lægge en effektiv dæmper på boligpriserne. Det foreslås derfor, at der skrues markant op for ejendomsværdiskatten.

## BAGGRUND OM EJENDOMSVÆRDISKATTEN

Der er to typer boligsatter i Danmark – grundskyld og ejendomsværdiskat.

Grundskylden er en kommunal skat, som betales på baggrund af grundværdien. Grundskylden betales for alle ejendomme uanset anvendelse, dvs. både ejerboliger, andelsboliger, lejeboliger og erhversejendomme. Grundskylden sikrer, at fællesskabet får del i de samfundsskabte værdistigninger på jord, som følger af blandt andet samfundsmæssige investeringer i byudvikling.

Ejendomsværdiskatten er en statslig skat, som betales på baggrund af hele ejendommens værdi (dvs. den samlede værdi af bygning og grund). Ejendomsværdiskatten udgør altså en procentdel af den gældende offentlige vurdering af ejendomsværdien. Der betales kun ejendomsværdiskat for ejerboliger og ikke for lejeboliger eller andelsboliger.

Ejendomsværdiskatten er i 2021 på 0,92 pct. af ejendommens værdi op til 3,04 mio. kr. og 3,0 pct. af ejendommens værdi herover<sup>5</sup>. Siden 2002 har der dog været et skattestop for ejendomsværdiskatten, som derfor ikke har kunnet stige.

<sup>1</sup> <https://finans.dk/finans2/ECE12972250/risikable-bolighandler-vinder-frem-nu-overvejer-finanstilsynet-at-stramme-reglerne/?ctxref=forside>

<sup>2</sup> <https://www.berlingske.dk/dine- penge/pensionsboss-i-kontroversielt-opraab-beskat-boliggevinster-nu>

<sup>3</sup> <https://finans.dk/finans2/ECE12967971/nationalbanken-skaerper-tonen-politikere-boer-gribe-ind-over-for-prisstigninger-paa-boligmarkedet/?ctxref=ext>

<sup>4</sup> <https://www.berlingske.dk/oekonomi/politikere-pander-nationalbankens-boligforslag-ned-vi-har-ingen-planer-om>

<sup>5</sup> <https://www.skm.dk/skattetil/satser/satser-og-beloebsgraenser-i-lovgivningen/ejendomsvaerdiskatteloven/>

Siden 2002 er boligpriserne mere end fordoblet<sup>6</sup>, men skatten er ikke fulgt med og er forblevet den samme i kroner på grund af skattestoppet. Derfor er den reelle beskatning blevet udhulet år efter år. Selvom den almindelige ejendomsværdiskat *formelt* er 0,92 pct. i dag, så udgør skatten en langt mindre andel af de faktiske ejendomsværdier i dag, og den *effektive* ejendomsværdiskat er således meget lavere.

Når skattestoppet afskaffes med de nye boligskattesystem i 2024 vil den almindelige ejendomsværdiskat formelt blive ca. 0,55 pct. af beskatningsgrundlaget, mens den høje sats vil blive 1,4 pct.. Da der indføres et 'forsigtighedsnedslag', udgør beskatningsgrundlaget kun 80 pct. af ejendomsværdien, og derfor vil den effektive beskatning kun blive ca. 0,44 pct. af ejendomsværdien (og 1,12 pct. af værdien over ca. 9,2 mio. kr. i 2024-niveau)<sup>7</sup>.

Ejendomsværdiskatten har et andet formål end grundskylden. Formålet er nemlig at beskatte den kapitalgevinst, man får som boligejer, på lige fod med andre kapitalgevinster fra for eksempel aktier<sup>8</sup>. Som boligejer får man et løbende afkast som følge af de prisstigninger, der er i boligpriserne. Selvom vi ikke i Danmark har en direkte skat på avancen ved salg af en ejerbolig, så er det altså hensigten, at afkastet beskattes løbende via ejendomsværdiskatten.

I et retfærdigt skattesystem bør indkomster beskattes ens, uanset hvad der er kilden til indkomsten<sup>9</sup>. Derfor bør afkastet ved boliginvesteringer principielt beskattes på samme niveau som afkastet fra for eksempel aktieinvesteringer. Med den nuværende ejendomsværdiskattesats er det dog langt fra tilfældet.

## HVOR HØJ BØR EJENDOMSVÆRDISKATTEN VÆRE?

Hvis vi skulle have en neutral beskatning, hvor boligafkast beskattes på samme niveau som andre kapitalindkomster, skulle ejendomsværdiskatten ifølge de økonomiske vismænd være på mindst 1,2 pct.<sup>10</sup> Det er alene ejendomsværdiskatten og ikke grundskylden, der bør ligestilles med skatten på øvrig kapitalafkast. Det skyldes, at man betaler grundskyld uanset om man bor i ejerbolig eller i fx lejebolig (hvor grundskylden betales via huslejen), og det er således ikke en skat på boliginvesteringer.

<sup>6</sup> Prisen på enfamiliehuse er ifølge Danmarks Statistik steget med 104 pct. fra 2002-2021, mens prisen på ejerlejligheder er steget med 158 pct. i samme periode (Danmarks Statistik, EJ5)

<sup>7</sup> [https://www.skm.dk/media/6933/faktaark-5\\_boligskattesatser-nedsaettes-i-2021-og-markant-fra-2024-for-at-sikre-tryghed-1.pdf](https://www.skm.dk/media/6933/faktaark-5_boligskattesatser-nedsaettes-i-2021-og-markant-fra-2024-for-at-sikre-tryghed-1.pdf)

<sup>8</sup> Se nærmere i De Økonomiske Råds 'Dansk Økonomi, forår 2016', s. 223 (<https://dors.dk/vismandsrapporter/dansk-oekonomi-foraar-2016/kapitel-iv-ejerboligbeskatning-principper-erfaringer>)

<sup>9</sup> Se også De Økonomiske Råd. (2016). 'Dansk Økonomi, forår 2016', s. 235

<sup>10</sup> De Økonomiske Råd. (2016). 'Dansk Økonomi, forår 2016', s. 279

De økonomiske vismænds sats på 1,2 pct. er baseret på en antagelse om, at afkastet på ejerboliger er ca. 4 pct. om året, og at skatten på øvrig kapitalindkomst er ca. 30 pct. Der er dog en del, der taler for, at ejendomsværdiskatten faktisk burde være højere end 1,2 pct.

For det første er et afkast på boliginvesteringer på 4 pct. om året en relativt konservativ antagelse, hvis man ser på det historisk i Danmark. Boligafkastet varierer en del over tid, men har i gennemsnit ligget på ca. 5 pct. om året siden 1980 i Danmark<sup>11</sup>. Det taler for, at en neutral ejendomsværdiskat ville være på ca. 1,5 pct.

For det andet får man som boligejer også et afkast i form af sparet husleje sammenlignet med, hvis man i stedet skulle have boet til leje i en tilsvarende bolig. Ejendomsværdiskatten har principielt også til formål at beskatte denne "lejeværdi af egen bolig", og det taler for, at den ejendomsværdiskatten faktisk burde sættes yderligere op, hvilket de økonomiske vismand også har påpeget<sup>12</sup>.

For det tredje kunne man ud fra et samfundsøkonomisk perspektiv sige, at det mest optimale faktisk ville være, at ejendomsværdiskatten sættes *højere* end skatten på anden kapitalindkomst. Skat på fast ejendom er nemlig generelt en rigtig god skattekilde, fordi det er en meget immobil skattekilde. Det betyder, at udbuddet af fast ejendom ikke er ret følsomt over for højere skatter, og at skattekilden – boliger – ikke kan flyttes. Skat på arbejde vil for eksempel normalt påvirke folks vilje til at arbejde og således påvirke arbejdsudbuddet, men beskatning af fast ejendom (og især grunde) påvirker ikke i samme grad udbuddet af ejendomme eller grunde. Det taler for, at det samfundsøkonomisk vil være optimalt at sætte ejendomsværdiskatten endnu højere end den neutrale sats på ca. 1,2 pct.

Samlet set er satsen på 1,2 pct. altså et relativt forsigtigt bud på en optimal ejendomsværdiskattesats.

I boligforligskredsen (Socialdemokratiet, Venstre, Dansk Folkeparti, Radikale Venstre, Konservative Folkeparti og Liberal Alliance) har man som nævnt besluttet, at den almindelige ejendomsværdiskattesats skal sættes til ca. 0,44 pct. af ejendomsværdien i 2024. Med et forventet boligafkast på ca. 4-5 pct. om året svarer dette til en beskatning på ca. 10 pct. af afkastet, dvs. ca. en tredjedel af beskatningen af anden kapitalindkomst. Dermed vil boliginvesteringer altså være beskattet markant mere lempeligt end andre investeringer, og det giver en skævvridning og et skattemæssigt incitament til, at boliger bliver et spekulationsobjekt.

---

<sup>11</sup> Jordà, S., Knoll, K., Kuvshinov, D., Schularick, M., & Taylor, A. (2017). 'The Rate of Return on Everything, 1870–2015' Working Paper 24112, *National Bureau of Economic Research* (<https://doi.org/10.3386/w24112>), s. 37

<sup>12</sup> De Økonomiske Råds. (2016). 'Dansk Økonomi, forår 2016', s. 293

## VIL DE NYE BOLIGSKATTER I 2024 LÆGGE EN DÆMPER PÅ BOLIGPRISERNE?

Som det er i dag, følger hverken ejendomsværdiskatten eller grundskylden udviklingen i boligpriserne. Det skyldes dels, at der som nævnt har været et ejendomsværdiskattestop siden 2002, og dels at der ikke er kommet nye ejendomsvurderinger for ejerboliger siden 2011. Det betyder for eksempel, at de enorme boligprisstigninger, der har været i løbet af de seneste år, ikke fører til højere boligskatter.

Det nye boligskattesystem og de nye ejendomsvurderinger løser (forhåbentligt) dette problem. Hvis de nye ejendomsvurderinger ellers bliver retvisende, så vil skatten begynde at følge priserne fra 2024 og frem. Når højere priser også fører til højere skatter, så vil prisstigningerne blive mere begrænsede, fordi det er boligkøbernes samlede udgifter, der afgør, hvor meget de har råd (og lyst) til at betale for en bolig. De nye boligskatter medfører dermed, at udsvingene i boligpriserne bliver mindre.

De nye boligskatter forventes dog ikke at have den store betydning for den generelle boligprisudvikling. Skatteministeriet anslog i 2018, at boligskatteomlægningen ville have en neutral effekt på boligpriserne, dvs. at det hverken ville føre til højere eller lavere boligpriser på lang sigt<sup>13</sup>. Det hænger sammen med, at boligskatterne på lang sigt hverken skulle hæves eller sænkes for kommende boligejere med det nye boligskattesystem – de nye, højere ejendomsvurderinger skulle blot modsvares af tilsvarende lavere skattesatser. Siden er der dog indgået en ny boligskatteaftale, som betyder, at der også gives skattelettelser til kommende boligejere<sup>14</sup>. Det vil alt andet lige trække i retning af, at boligskatteomlægningen vil få priserne til at *stige*.

## CEVEA MENER

For at sikre en bedre balance i skattesystemet og for at lægge en effektiv dæmper på boligprisudviklingen foreslår Cevea, at ejendomsværdiskatten sættes markant op i forhold til det planlagte.

Det foreslås, at den almindelige ejendomsværdiskattesats sættes til 1,25 pct. Da der i 2024 indføres et forsigtighedsnedslag på 20 pct. svarer dette til en effektiv beskatning på 1,0 pct. af ejendomsværdien. Beskatningen vil derfor være på omtrent samme niveau som før indførelsen af skattestoppet i 2002, hvor satsen også var 1,0 pct. Selvom satsen altså mere end fordobles i forhold til de planlagte 0,44 pct. (effektivt), så er satsen altså lavere end de mindst 1,2 pct., som ifølge de

<sup>13</sup> Skatteministeriet. (2018). 'Skatteøkonomisk Redegørelse 2018', s. 116.

(<https://www.skm.dk/aktuelt/publikationer/rapporter/skatteoekonomisk-redegoerelse-2018/>)

<sup>14</sup> Skatteministeriet. (2020). 'Aftale om kompensation til boligejerne og fortsat tryghed om boligbeskatningen'.

(<https://www.skm.dk/media/6922/endelig-aftaletekst-kompensation-til-boligejerne-for-udskydelse-af-boligskatteomlaegningen-pr-20200512-12-2.pdf>)

økonomiske vismænd ville være en neutral sats. Boligafkast vil således med forslaget stadig være en smule mere lempeligt beskattet end anden kapitalindkomst.

Det foreslås, at den progressive ejendomsværdiskattesats sættes tilsvarende op til 3,75 pct. (3,0 pct. effektivt) for at bevare samme progression i beskatningen, som der har været hidtil. Det er aftalt mellem forligspartierne, at progressionsgrænsen fastsættes sådan, at kun de ca. 1 pct. med de dyreste ejerboliger skal betale den høje sats af en del af ejendomsværdien – i 2020 var forventningen, at grænsen vil være ca. 8,3 mio. kr.<sup>15</sup> Ifølge aftalen skal der fremover være *mindre* progression i ejendomsværdiskatten end hidtil, da den høje sats (1,4 pct.) ikke længere skal være tre gange så høj som den lave sats (0,55 pct.). Der gives således en yderligere skattelettelse til de allerrigeste boligejere med aftalen. Med Ceveas forslag vil man bevare samme progression, som der har været hidtil.

Hvis skatten sættes op i et hug i 2024, vil det ramme de nuværende boligejere hårdt, fordi det vil sætte sig i markant lavere boligpriser med det samme. Desuden kan højere boligskatter give likviditetsproblemer, fordi boligejere med dyre boliger ikke nødvendigvis har høje indkomster til at betale løbende boligskatter. Det foreslås derfor, at de højere skatter indføres gradvist over en årrække, og at der gives mulighed for at indefryse en del af skatterne, som først skal betales ved salg, når gevinsten ved de stigende boligpriser indløses. Noget tilsvarende findes allerede i dag for pensionister, som har mulighed for at udskyde betalingen af grundskyld.

Provenuvirkningen ved forslaget afhænger blandt andet af, hvor langsomt de højere skatter skulle indføres, samt hvor meget boligpriserne vil falde som følge af de højere skatter. Da de foreslåede satser vil være mere end dobbelt så høje som planlagt, vil forslaget ved uændrede boligpriser mere end fordoble provenuet fra ejendomsværdiskatten fra de nuværende ca. 15 mia. kr. til over 30 mia. kr.<sup>16</sup>, når de nye skatter er fuldt indfaset. Det reelle merprovenu vil sandsynligvis være en smule lavere end det, alt efter hvor meget boligpriserne falder.

Et merprovenu på ca. 15 mia. kr. kunne for eksempel bruges til at sænke bundskatten med mindst 1,8 pct.-point. En sådan skatteomlægning ville øge arbejdsudbuddet med over 5.000 personer<sup>17</sup> og samtidig bidrage til at mindske den økonomiske ulighed<sup>18</sup>.

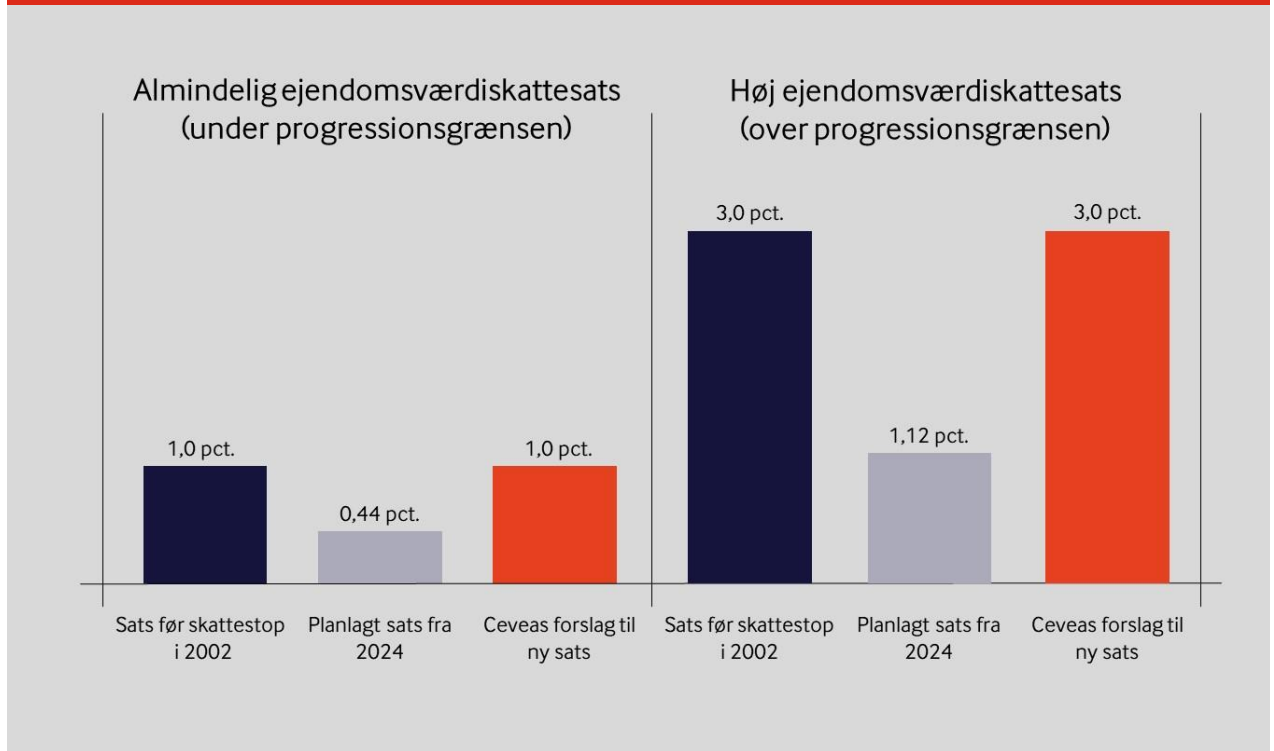
---

<sup>15</sup> Skatteministeriet. (2020). 'Aftale om kompensation til boligejerne og fortsat tryghed om boligbeskatningen'. (<https://www.skm.dk/media/6922/endelig-aftaletekst-kompensation-til-boligejerne-for-udskydelse-af-boligskatteomlaegningen-pr-20200512-12-2.pdf>)

<sup>16</sup> Det samlede provenu fra ejendomsværdiskatten var 15,02 mia. kr. i 2020 (<https://www.statistikbanken.dk/SKAT>).

<sup>17</sup> En lempelse af bundskattesatsen med 0,6 pct.-point ville ifølge Finansministeriet koste 5 mia. kr. efter tilbageløb og adfærd (2017-niveau) og øge arbejdsudbuddet med 1.800 personer. (<https://www.ft.dk/samling/20161/almdel/fiu/spm/27/svar/1374479/1711089/index.htm>)

<sup>18</sup> En lempelse af bundskatten medfører isoleret en øget indkomstulighed (<https://www.skm.dk/aktuelt/publikationer/rapporter/skatteoekonomisk-redegoerelse-2017/> s. 79), men en tilsvarende højere ejendomsværdiskat vil mere end opveje dette og omlægningen vil således være lighedsskabende ([https://dors.dk/files/media/rapporter/2019/f19/kapitel\\_2/kap.\\_ii\\_baggrundsnotat\\_fordelingseffekt\\_af\\_skatteletter.pdf](https://dors.dk/files/media/rapporter/2019/f19/kapitel_2/kap._ii_baggrundsnotat_fordelingseffekt_af_skatteletter.pdf))

**FIGUR 1. CEVEAS FORSLAG OM NYE SATSER FOR EJENDOMSVÆRDISKATTEN**

Planlagte satser i 2024 og Ceveas foreslåede satser er angivet efter forsigtighedsnedslaget på 20 pct.  
Kilde: Skatteministeriet og Cevea