

Notat | kraka

14. januar 2014

Fordelingseffekter af skattestoppet på ejerboliger

Af Esben Anton Schultz

Dette notat belyser de fordelingsmæssige virkninger af skattestoppet på ejerboliger (fastfrysningen af ejendomsværdiskatten og stigningsbegrænsningen på den afgiftspligtige grundværdi) fra 2002 og frem til 2011. Der fokuseres kun på ejerboliger, der er ejet af privatpersoner og anvendt til privat beboelse (huse, lejligheder, sommerhuse mv.).

Hovedkonklusioner

- Skattestoppet på ejerboliger (boligskattestoppet) indeholder to elementer, som hver især kan påvirke indkomstfordelingen. For det første medfører den nominelle fastfrysning af ejendomsværdiskatten fra 2002 og frem, at boligejere betaler mindre i ejendomsværdiskat, end hvis fastfrysningen af ejendomsværdiskatten ikke var blevet indført. For det andet indebærer stigningsbegrænsningen på den afgiftspligtige grundværdi fra 2003 og frem, at boligejere betaler mindre i grundskyld end under de gamle regler, så længe den afgiftspligtige grundværdi ligger under den faktiske grundværdi.
- Ikke overraskende følger gevinsten af skattestoppet udviklingen i boligpriserne. I 2008, hvor den samlede gevinst af skattestoppet var størst, opnåede danske boligejere i gennemsnit en gevinst i sparet ejendomsværdiskat og grundskyld på omtrent 10.000 kr. årligt. I 2011 var den gennemsnitlige gevinst faldet til godt 5.000 kr. per boligejer. Gevinstens størrelse varierer dog betydeligt på tværs af regioner. Det er især boligejere nord for København og i og omkring Århus, hvor boligformuerne også er steget mest, der opnår de største gevinster af boligskattestoppet. Derimod opnår boligejere syd for København, på Fyn og i Sønderjylland den laveste gevinst af skattestoppet. Eksempelvis lå den gennemsnitlige gevinst på godt 13.000 kr. i Gentofte i 2011, mens boligejere på Høje Taastrup – i den anden ende af skalaen – opnåede en gevinst på mindre end 2.000 kr.
- I 2008 medførte skattestoppet på ejerboliger en stigning i Gini-koefficienten på 0,20 pct.-point. og var primært drevet af stigningsbegrænsningen på den afgiftspligtige grundværdi. I 2011 lå tallet på 0,13 pct.-point, hvoraf ca. 2/3 af kom fra fastfrysningen af ejendomsværdiskatten. Til sammenligning medførte skatteaftalerne i 2004 og 2007 hver især en stigning i Gini-koefficienten på 0,15 pct.-point, mens den seneste skatteaftale i 2012 skønnes at øge Gini-koefficienten med 0,27 pct.-point.
- Med undtagelse af 1. indkomstdecil (de 10 pct. med de laveste indkomster), er såvel den absolutte som den relative gevinst af boligskattestoppet stigende i indkomsten. Således opnåede personer i 10. decil i gennemsnit en stigning i den (ækvivalerede) disponible indkomst på ca. 1,5 pct. i 2011, svarende til ca. 7.500 kr. Omvendt fik

personer i den nederste halvdel af indkomstfordelingen i gennemsnit en gevinst af skattestoppet på knap 1.000 kr. (typisk omkring godt ½ pct. af indkomsten)

- Boligskattestoppet havde i 2011 ført til godt 2.000 flere formelt fattige end der ville have været i fravær af boligskattestoppet. Ud af den samlede stigning i antallet af formelt fattige på ca. 23.000 personer over perioden 2002-2011, kan knap hver tiende således tilskrives boligskattestoppet. Det afspejler, at boligskattestoppet har forøget det indkomstniveau, som anvendes til at afgrænse, hvem der anses for at være formelt fattig, samt at personer, som vedvarende har lave indkomster, typisk er lejere, som ikke får fordel af boligskattestoppet. Afgrænsningen af fattige tager udgangspunkt i regeringens fattigdomsdefinition.
- Hvis de umiddelbare provenutab af boligskattestoppet alternativt havde været anvendt på en (passende) kombination af større beskæftigelsesfradrag og højere topskattegrænse kunne virkningen på indkomstfordelingen overordnet have været omtrent den samme, men til gengæld ville virkningen på arbejdsudbuddet have været større.
- Skattestoppet på ejerboliger har samtidig medført, at boligmarkedet er blevet mere volatilt. Beskatningen af afkast på boliger er blevet relativt lav i forhold til andre formueplaceringer og i forhold til skatteværdien af negativ kapitalindkomst. Det kan bidrage til overinvestering i ejerboliger frem for lejeboliger og overinvestering i boligkapital i forhold til anden kapital. En forøgelse af topskattegrænsen, højere beskæftigelsesfradrag eller en reduktion af bundskatten giver ikke anledning til tilsvarende efficienstab.

1. Indledning

Denne analyse ser nærmere på de fordelingsmæssige virkninger af skattestoppet på ejerboliger.¹

Skattestoppet på ejerboliger består af to elementer, som hver især kan påvirke indkomstfordelingen. Det første element er fastfrysningen af ejendomsværdiskatten, som betyder, at ejendomsværdiskatten som udgangspunkt har været låst fast nominelt for den enkelte bolig siden 2002. Det indebærer, at boligejere betaler mindre i ejendomsværdiskat, end hvis fastfrysningen ikke var blevet indført.

Det andet element er stigningsbegrænsningen på den afgiftspligtige grundværdi, som trådte i kraft i 2003, og som betyder, at den afgiftspligtige grundværdi højst må stige med en vis reguleringsprocent fra år til år. I år, hvor boligpriserne og grundværdierne stiger mere end reguleringsprocenten, vil den afgiftspligtige grundværdi således stige mindre end grundværdien. Når boligpriserne derefter bremser op, vil den afgiftspligtige grundværdi fortsætte med at stige med den maksimale reguleringsprocent, så længe den afgiftspligtige grundværdi ligger under den offentlige vurdering af grunden.

Stigningsbegrænsningen på den afgiftspligtige grundskyld indebærer således, at boligejere betaler mindre i grundskyld, så længe den afgiftspligtige grundværdi ligger under den faktiske grundværdi. Effekten af stigningsbegrænsningen er temporær og asymmetrisk i den forstand, at reglen medfører skattebesparelser i perioder med stigende priser, mens der omvendt ikke sker lignende stramninger, når boligpriserne falder. Desuden er grundskylden i indkomståret fastlagt med udgangspunkt i grundværdien to år tidligere, hvilket medfører en yderligere forsinkelse, således at skattebetalingen ifm. med en stigning i grundvurderingerne først finder sted flere år efter grunden er steget i værdi. Stigningen i grundværdierne under boligboblen medførte således stigende skattebetalinger efter finanskrisen eskalerede.

For at belyse de fordelingsmæssige effekter af skattestoppet beregnes effekten på den enkelte boligejers disponible indkomst, som følge af de to elementer i boligskattestoppet. Dvs. hvor meget den enkelte boligejer ville have betalt i boligskatter (ejendomsværdiskat og grundskyld), hvis boligskattestoppet ikke var blevet indført (kontrafaktisk boligskat), fratrukket de boligskatter, vedkommende rent faktisk har betalt.

Ved beregningen af den kontrafaktiske boligskat tages udgangspunkt i reglerne for beskatning af ejerboliger før skattestoppet trådte i kraft. Der er her taget højde for reglerne for nedslag i betalingen af ejendomsværdiskatten for pensionister og ejere, der har købt bolig før 1. juli 1998, samt stigningsbegrænsningen for ejendomsværdiskatten. Endvidere er grænsen for at betale 3 pct. af ejendomsværdien (progressionsgrænsen) blevet reguleret med den gennemsnitlige ændring i boligpriserne, hvilket svarer til reglerne før boligskattestoppet trådte i kraft. En nærmere beskrivelse af reglerne for beskatning af ejerboliger før og efter skattestoppet er præsenteret i Boks 1.

I beregningerne er der ligeledes korrigeret for, at boligskattestoppet i sig selv har påvirket boligpriserne i opadgående retning. Skattestoppets effekt på boligpriserne er beregnet på baggrund af en tidsserieøkonometrisk boligmarkedsmodel, som er estimeret separat for

¹ Der er så vidt vides ikke tidligere lavet fordelingsberegninger af det samlede skattestop på ejerboliger, inkl. virkninger på boligpriserne. De Økonomiske Råd har dog tidligere set på den isolerede effekt af fastfrysningen af ejendomsværdiskatten, jf. Dansk Økonomi, efterår 2011.

hvert af de tidligere amter.² Modellen finder bl.a., at skattestoppet på ejerboliger kan forklare 8 pct.-point af den samlede stigning i boligpriserne fra 2000 og frem til 2007.³ Det dækker dog over en betydelig regional variation. I eksempelvis København og Frederiksberg kommuner kan boligskattestoppet forklare ca. 17 pct.-point af stigningen i boligpriserne i denne periode, mens det blot forklarer ca. 2 pct.-point i Viborg amt.

I beregningerne er ejendoms- og grundværdierne nedjusteret med skattestoppets regionale effekt på boligpriserne. Det er således antaget, at skattestoppets effekt på boligpriserne slår fuldt igennem på både ejendoms- og grundværdierne (og dermed på skattebetalingen). De boligformuegevinster, som boligskattestoppet har givet anledning til, er derimod ikke med i selve fordelingsberegningen.

Boks 1: Beskatning af ejerboliger før og efter skattestop

Skattestoppet på ejerboliger består af to elementer: fastfrysning af ejendomsværdiskatten og stigningsbegrænsning på den afgiftspligtige grundværdi. Nedenfor gennemgås reglerne for beskatning af ejendomsværdi og for grundskyld før og efter skattestoppet.

Ejendomsværdibeskatning:

Med Pinsepakken i 1998 blev den statslige ejendomsbeskatning fra og med 2000 omlagt til den såkaldte ejendomsværdibeskatning, hvilket er en direkte skat baseret på den offentlige ejendomsvurdering. Ejendomsværdibeskatningen blev opgjort som 1 pct. af ejendomsværdien op til ca. 3 mio. kr., og 3 pct. af værdien ud over denne grænse. Ejendomsværdiskatten var således progressiv.

Progressionsgrænsen (de knap 3 mio. kr.) blev reguleret med den gennemsnitlige stigning i ejerboligpriserne. Herved lå andelen af boligejere, der betalte 3 pct.-skatten, på et nogenlunde konstant niveau.

Der eksisterede en række særlige fradrag i ejendomsværdibeskatningen:

- Fradrag for pensionister: Personer i pensionsalderen (67/65 år) får et nedslag på 4 promille af beregningsgrundlaget. Nedslaget er maksimalt 6.000 kr. for helårsboliger og 2.000 kr. for sommerhuse. Nedslaget reduceres endvidere med et beløb svarende til 3 pct. af et særligt indkomstgrundlag over en vis indkomstgrænse, som i 2011 udgjorde 174.600 kr. for enlige og 268.600 kr. for ægtepar. Det særlige indkomstgrundlag består af summen af personlig indkomst, positiv nettokapitalindkomst og aktieindkomst over en vis grænse (5.000 kr. for enlige og 10.000 kr. for ægtepar).
- For boliger erhvervet før 1. juli 1998 gives et nedslag i beskatningen på 2 promille af beregningsgrundlaget. Hertil kommer et yderligere nedslag på 4 promille (dog maks. 1.200 kr.), hvis boligen ikke er en ejerlejlighed eller en fredet ejendom.
- Stigningsbegrænsning for ejendomsværdiskatten. For pensionister, efterlønsmodtagere og førtidspensionister, der er fyldt 60 år, må

² En nærmere beskrivelse af boligmarkedsmodellen kan findes i et kommende arbejdspapir fra Krakas Finanskrisekommission.

³ Nationalbanken finder, at stigningen i boligpriserne fra slutningen af 1999 til begyndelsen af 2007 ville være steget med 5-9 pct.-point mindre, hvis man ikke havde fastfrosset ejendomsværdiskatten, jf. Kvartaloversigt, 1. kvartal 2011, Del 1.

ejendomsværdiskatten maksimalt stige med 500 kr. om året (dog altid 20 pct. fratrukket 900 kr.). For andre må ejendomsværdiskatten maksimalt stige med 2.400 kr. om året (dog altid 20 pct.)

Skattestoppet fra 2002 indebærer, at ejendomsværdiskatten siden 2002 har været låst fast nominelt. Med skattestoppet beskattes man kun af den laveste værdi af en af følgende vurderinger:

- Ejendomsværdien pr. 1. oktober i indkomståret
- Ejendomsværdien pr. 1. januar 2001 med tillæg på 5 pct.
- Ejendomsværdien pr. 1. januar 2002

Desuden er progressionsgrænsen ikke blevet reguleret fra og med 2002, hvor progressionsgrænsen lå på 3.040.000 kr. For boliger, der er opført eller udbygget efter 2002, beregnes ejendomsværdibeskatningen ud fra en vurdering af, hvad en lignende bolig ville have kostet i 2001 med tillæg af 5 pct. De særlige skattefradrag blev bibeholdt.

I forbindelse med skatteaftalen i 2012 blev regeringen, V og K enige om, at bevare fastfrysningen af ejendomsværdiskatten frem til 2020.

Grundskyld:

Grundskyld, også kendt som den kommunale ejendomsskat eller grundskat, er en skat på jord, der i dag udskrives og opkræves af den enkelte kommune. Grundskyldspromillen varierer på tværs af landet, alt efter, hvilken kommune grunden ligger i.

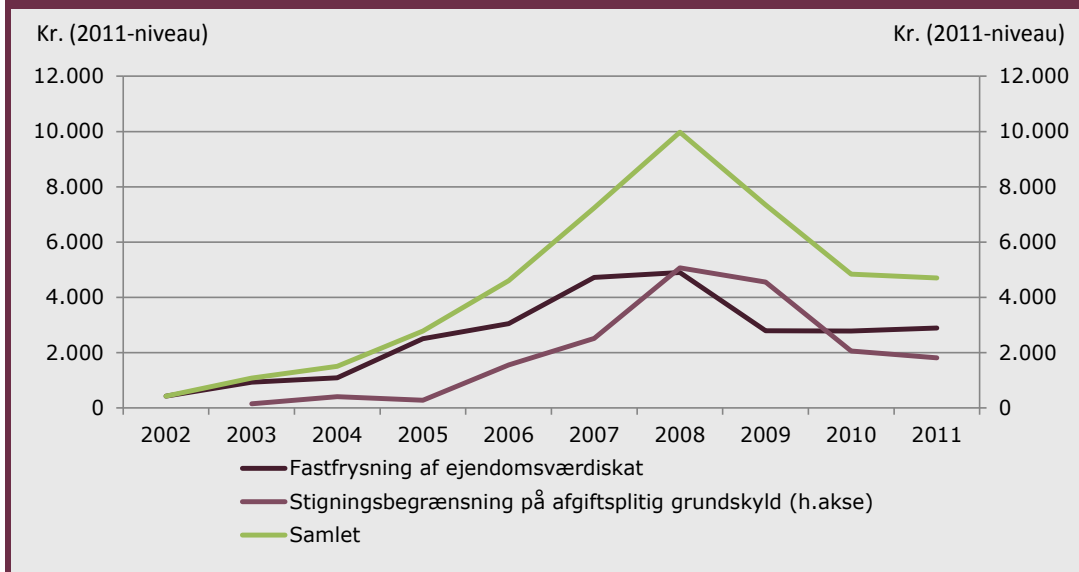
Skattegrundlaget tager udgangspunkt i grundvurderingen, som den fremgår af den offentlige ejendomsvurdering. I praksis beregnes den dog som en promille af den afgiftspligtige grundværdi, dvs. grundværdien fratrukket evt. fradrag. Hvis grundskyldspromillen fx er 20, betyder det, at der betales 20 promille af den afgiftspligtige grundværdi. Grundskylden opkræves med udgangspunkt i vurderingen, der ligger to år forud. Skatten i 2011 opkræves således af vurderingen 2009. Grundskyldspromillen fastsættes fra år til år af kommunen, men må maksimalt udgøre 34 promille.

Som et led i skattestoppet blev der fra 2003 indført en såkaldt stigningsbegrænsningsregel, som betyder, at skattegrundlaget for grundskyldskyldsbetalingen på hver ejendom (den afgiftspligtige grundværdi) højst må øges med en vis reguleringsprocent fra år til år. Reguleringsprocenten fastsættes hvert år som den skønnede stigning i det samlede kommunale udskrivningsgrundlag for skatteåret, tillagt 3 pct. Reguleringsprocenten må dog maksimalt udgøre 7 pct. Siden 2003 har den ligget på mellem 4 og 7 pct.

2. Boligskattestoppets betydning for den disponible indkomst

Figur 1 viser den gennemsnitlige effekt på den disponible indkomst fra boligskattestoppet per boligejer over perioden 2002-2011. Det fremgår, at den gennemsnitlige gevinst steg fra godt 400 kr. i 2002 til ca. 10.000 kr. i 2008. Den stigende gevinst kommer fra en stigende besparelse i såvel ejendomsværdiskat som grundskyld. De faldende boligpriser har medført, at gevinsten af skattestoppet herefter er reduceret. I 2011 lå den gennemsnitlige gevinst på knap 5.000 kr.

Figur 1: Gennemsnitlig effekt på disponibel indkomst fra boligskattestop, 2011-priser.



Kilde: Egne beregninger på registerdata.

Det er imidlertid betydelig regional forskel på, hvor stor gevinsten af boligskattestoppet er. Ikke overraskende er effekten størst i og omkring København og Århus, hvor boligpriserne også er steget mest.

Tabel 1 viser de 10 kommuner med hhv. den største og mindste effekt fra boligskattestoppet. Blandt kommunerne med den største gevinst skiller især Gentofte sig ud. Her opnåede hver enkelt boligejer i gennemsnit en gevinst på godt 13.000 kr. i 2011. Det er næsten tre gange så meget som landsgennemsnittet. Lige efter kommer Rudersdal og Hørsholm med en gennemsnitlig gevinst på 10-11.000 kr. per boligejer. 6 ud af de 10 kommuner med den største gevinst ligger i og omkring hovedstadsområdet, især lige nord for København. De øvrige ligger i Jylland, og det drejer sig om Århus, Varde, Læsø og Fanø.

Blandt kommuner i bund 10 er gevinsten af skattestoppet i gennemsnit på godt 2.000 kr. Dvs. at gevinsten af skattestoppet er omtrent seks gange højere for boligejere i Gentofte, end for boligejere i kommunerne med den mindste gevinst.

Fire af kommuner med den mindste gevinst af skattestoppet ligger på den Københavnske vestegn, mens fire ligger i Sønderjylland.

Tabel 1: Top-10 kommuner med hhv. største og mindste gevinst fra boligskattestop, boligejere i 2011 (2011-priser)

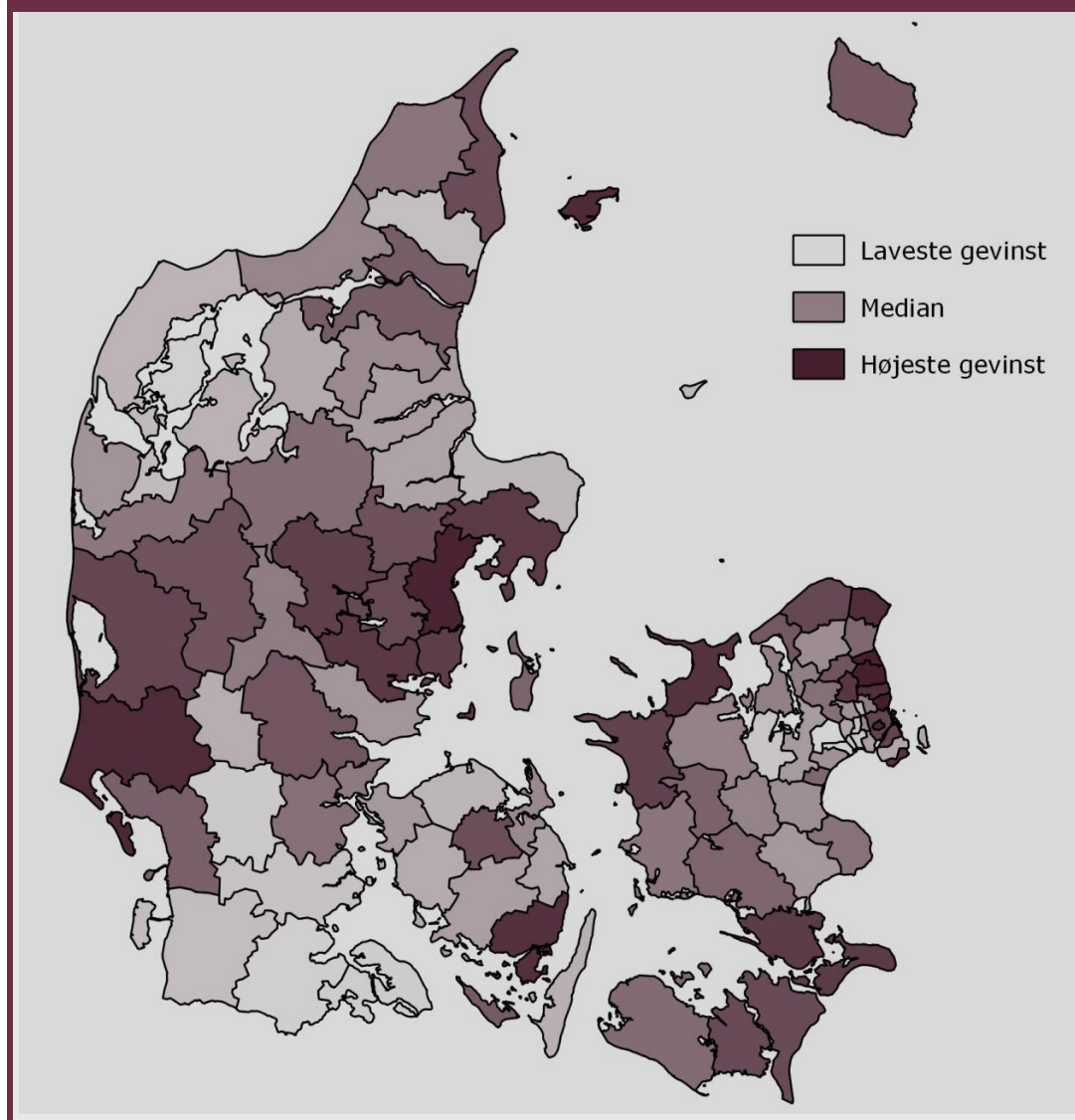
Top 10 kommuner	Kr.	Bund 10 kommuner	Kr.
Gentofte	13.265	Høje-Taastrup	1.791
Rudersdal	11.085	Ishøj	1.952
Hørsholm	9.556	Morsø	2.079
Århus	8.673	Aabenraa	2.175
Frederiksberg	8.455	Sønderborg	2.221
Fanø	8.056	Vallensbæk	2.271
Læsø	7.063	Vejen	2.326
Varde	6.898	Brøndby	2.354
Helsingør	6.751	Lejre	2.421
Lyngby-Taarbæk	6.528	Haderslev	2.465
Simpelt gennemsnit	8.633	Simpelt gennemsnit	2.205

Kilde:

Egne beregninger på registerdata.

Figur 2 viser gevinsten af skattestoppet per boligejer fordelt på alle landets kommuner i 2011. Jo mørkere farven er, jo større er gevinsten af boligskattestoppet. Det fremgår, at kommunerne med den største gevinst er koncentreret nord for København og i og omkring Århus. Kommunerne med den mindste gevinst er derimod koncentreret på Fyn og i Sønderjylland og blandt de Københavnske vestegnskommuner.

Figur 2: Gevinst af boligskattestop fordelt på kommuner, 2011



Kilde: Egne beregninger på registerdata.

3. Fordelingseffekter af boligskattestoppet

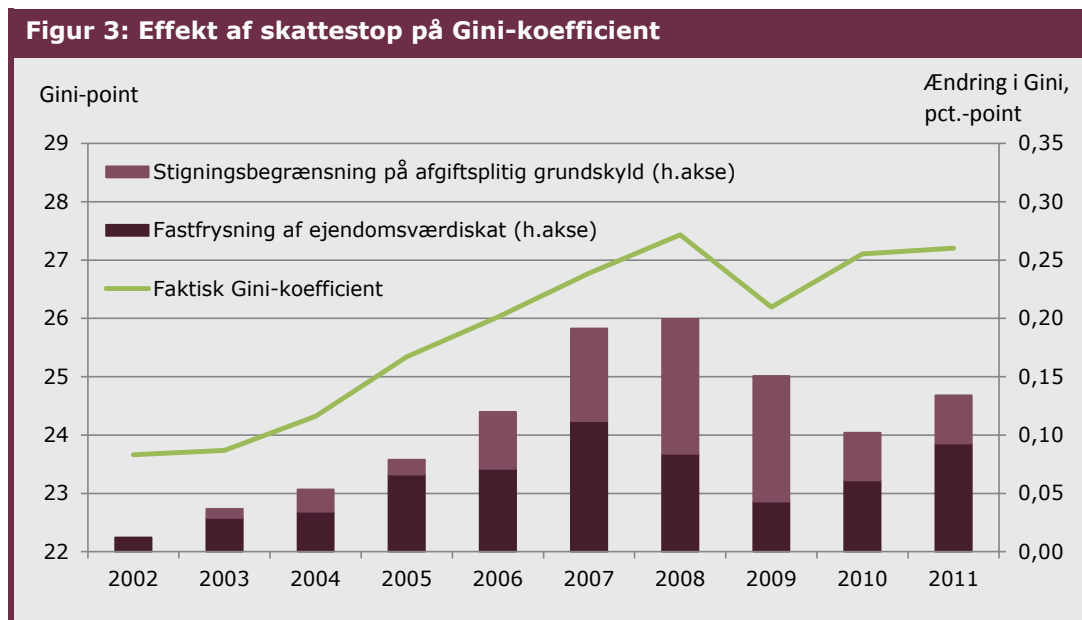
I dette afsnit undersøges de fordelingsmæssige virkninger af skattestoppet. Til at belyse dette anvendes følgende indkomstulighedsmål: Gini-koefficienten, decilfordelingen og antallet af fattige (opgjort efter regeringens fattigdomsdefinition).

Indkomstbegrebet, der ligger til grund for alle ulighedsmål, er ækvivaleret disponibel indkomst. Det er opgjort på samme måde som i bl.a. Finansministeriet, dvs. at indkomsten fordeles ligeligt mellem børn og voksne i familien og ækvivaleringsfaktoren, som afspejler graden af stordriftsfordele i familien, er 0,6 (hvis værdien er 1 er der ingen stordriftsfordele).

Figur 3 viser effekten af skattestoppet på Gini-koefficienten. Ikke overraskende ses, at effekten af skattestoppet på Gini-koefficienten stiger, når gevinsten af boligskattestoppet stiger, og omvendt falder, når gevinsten falder. Fra 2002 og frem til 2008 førte boligskattestoppet således til en gradvis stigning i Gini-koefficienten, og i 2008, hvor

effekten var størst, medførte boligskattestoppet en stigning i Gini-koefficienten på 0,20 pct.-point. Herfra faldt effekten, og i 2011 var Gini-koefficient 0,13 pct.-point højere end hvad den ville have været i en situation, hvor boligskattestoppet ikke var blevet indført.

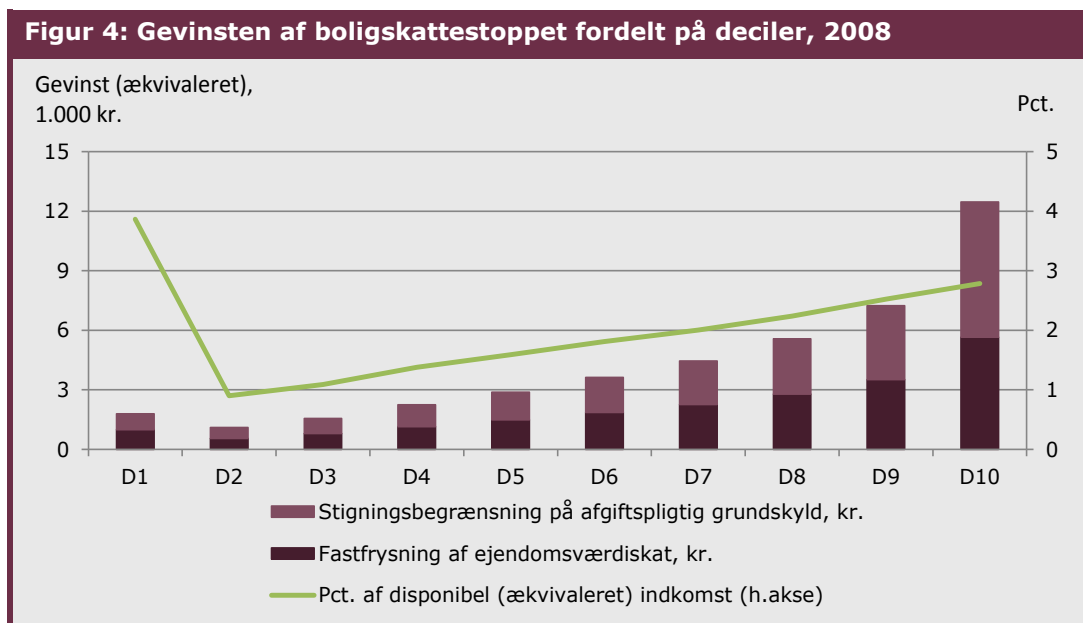
Til sammenligning medførte skatteaftalerne i 2004 og 2007 hver især en stigning i Gini-koefficienten på 0,15 pct.-point, mens den seneste skatteaftale i 2012 skønnes at øge Gini-koefficienten med 0,27 pct.-point.



Kilde: Egne beregninger på registerdata.

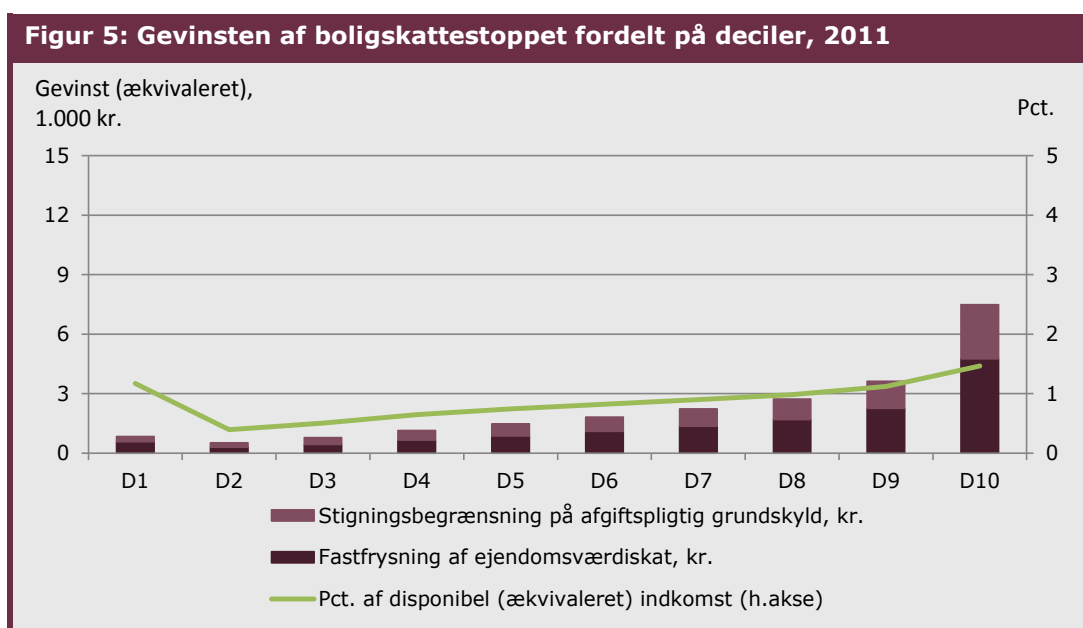
Figur 4 viser, hvordan boligskattestoppet påvirker den disponible (ækvivalerede) indkomst i de enkelte indkomstdeciler. Med undtagelse af 1. indkomstdecil, er såvel den absolutte som den relative gevinst af skattestoppet stigende i indkomsten. Figur 4 vedrører 2008, hvor den gennemsnitlige gevinst af skattestoppet var størst.

For de 10 pct. af befolkningen med de højeste indkomster (10. decil) var gevinsten godt 12.000 kr. i 2008, svarende til knap 2,8 af den disponible indkomst, mens personer i den nederste halvdel af indkomstfordelingen i gennemsnit opnåede en gevinst af skattestoppet på knap 2.000 kr. (typisk under 1½ pct. af indkomsten). Boligskattestoppet øgede dog indkomsten lidt mere i gennemsnit for de 10 pct. med de laveste indkomster (1. indkomstdecil). Denne gruppe fik dermed den største relative gevinst af skattestoppet. Det skal imidlertid ses i sammenhæng med, at denne gruppe er meget sammensat og bl.a. består af mange selvstændige, der midlertidigt har meget lave (og nogen gange negative) indkomster. Pensionister og personer, der modtager fx kontanthjælp eller dagpenge hele året, er typisk ikke i denne gruppe.



Kilde: Egne beregninger på registerdata.

Figur 5 viser fordelingsvirkningerne i 2011 (det seneste dataår). Overordnet er billedet nogenlunde det samme som i 2008, idet gevinsten af skattestoppet er stigende i indkomsten; dog lå gevinsten i gennemsnit på et noget lavere niveau end i 2008.



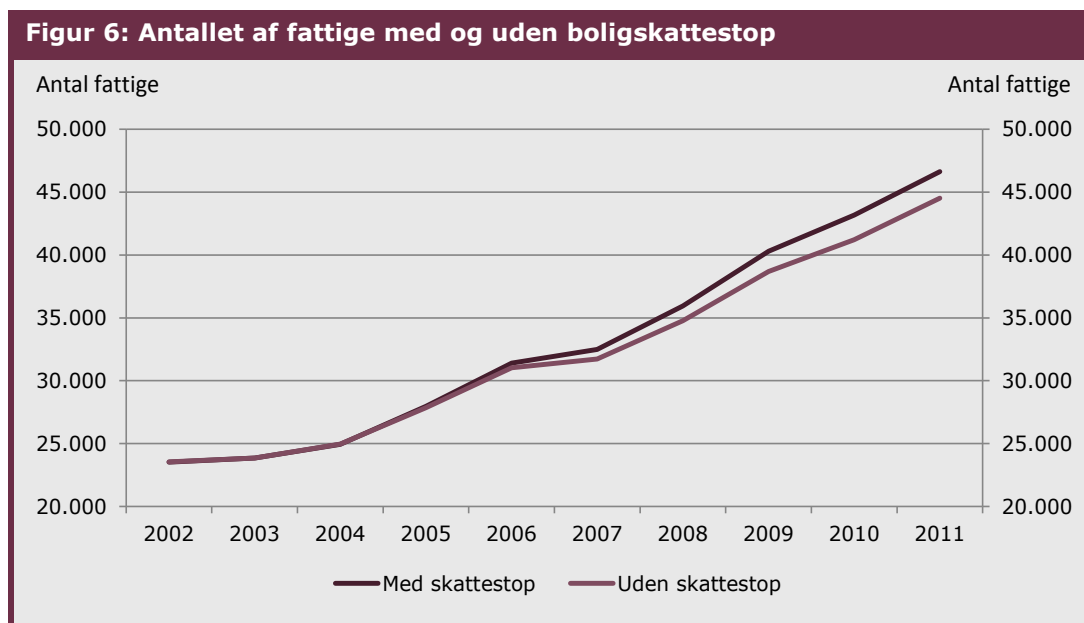
Kilde: Egne beregninger på registerdata.

Figur 6 viser udviklingen i antallet af formelt fattige med og uden skattestoppet på ejerboliger. Antallet af formelt fattige er fastlagt med udgangspunkt i regeringens fattigdomsdefinition.⁴ Ifølge denne er man – kort fortalt – fattig, hvis man tre år i træk har en (ækvivaleret) disponibel indkomst under 50 pct. af medianindkomsten, ikke har en

⁴ Opgørelsen afviger en smule fra regeringens (ca. 1.000 personer i 2010). Det skyldes bl.a. forskelligt datagrundlag, herunder forskellige ejendomsvurderinger.

formue på over 100.000 kr. (2010-niveau) og ikke er studerende eller i familie med voksne studerende. Der er således tale om et relativt fattigdomsmål.

Frem til 2004 gav skattestoppet ikke anledning til flere fattige. Herfra stiger det faktiske antal fattige gradvist mere end i en situation, hvor boligskattestoppet ikke var blevet indført. I 2011 er der godt 2.000 flere formelt fattige end der ville have været i fravær af boligskattestoppet. Ud af den samlede stigning i antallet af fattige på ca. 23.000 personer over perioden 2002-2011, kan knap hver tiende således tilskrives skattestoppet. Denne effekt afspejler, at boligskattestoppet forøger medianindkomsten og dermed det indkomstniveau (på 50 pct. af medianindkomsten) som er med til at afgrænse de personer, der karakteriseres som fattige. Desuden har mange af de personer, som har lave indkomster, ikke ejerbolig, og de får dermed ikke gavn af boligskattestoppet.



Kilde: Egne beregninger på registerdata.

4. Sammenligning med andre skatteinstrumenter

I dette afsnit sammenlignes fordelings effekterne af boligskattestoppet med fordelings effekterne af andre skatteinstrumenter. Konkret betragtes effekterne af at sænke bundskatten og hæve topskattegrænsen, således at de beløbsmæssigt svarer til de ca. 9 mia. kr. i umiddelbart provenutab, som boligskattestoppet også skønnes at give anledning til (i 2011).

Tabel 2 viser, at en stigning i topskattegrænsen medfører en stigning i Gini-koefficienten, som er noget højere end den stigning, skattestoppet på ejerboliger har medført. Omvendt medfører en nedsættelse af bundskatten en ændring i Gini-koefficienten som er 1/3 af den effekt man får som følge af boligskattestoppet.

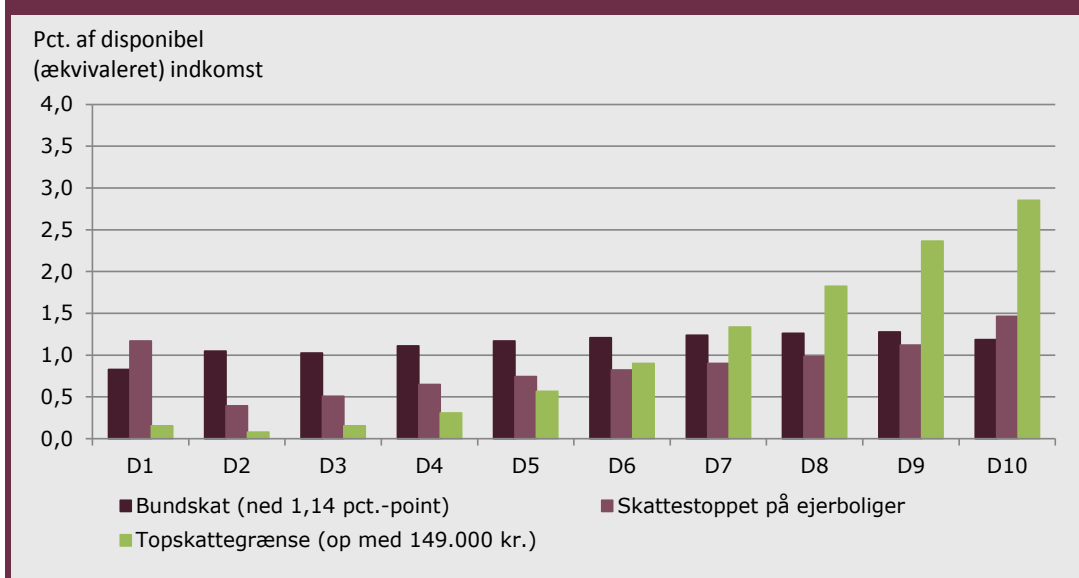
Tabel 2: Ændring i Gini-koefficient ved skattenedsættelse på 9 mia. kr., 2011

	Ændring i Gini
Bundskat (ned 1,14 pct.-point)	0,04
Skattestoppet på ejerboliger	0,13
Topskattegrænse (op med 149.000 kr.)	0,54

Kilde: Egne beregninger på registerdata og Krakas skattemodel.

Figur 7 viser, hvordan de forskellige skattenedsættelser påvirker den disponible (ækvivalerede) indkomst i de enkelte indkomstdeciler. Det ses igen, at en stigning i topskattegrænsen medfører størst relativ fremgang i indkomsten for de personer, der tjener mest (og som også betaler mest i skat). Derimod giver en nedsættelse af bundskatten anledning til en mere jævn fordeling af gevinsten på tværs af indkomstfordelingen.

Figur 7: Fordelingen af gevinsten ved alternative skatteinstrumenter, 2011



Kilde: Egne beregninger på registerdata og Krakas skattemodel.

Samtidig har de tre skattenedsættelser imidlertid forskellige effienseffekter. Alle tre skattenedsættelser må ventes at medføre øget arbejdsudbud. Med normale antagelser kan nedsættelsen af bundskatten ventes at øge arbejdsudbuddet med omkring 4.500 personer, mens nedsættelsen topskattegrænsen kan forventes at øge arbejdsudbuddet med knap 17.000 personer. Skattestoppet på ejerboliger kan potentielt også øge arbejdsudbuddet men effekten er formentlig ikke større end ved nedsættelsen af bundskatten, og der foreligger ikke empiri, der belyser dette spørgsmål.

Skattestoppet på ejerboliger har samtidig medført, at boligmarkedet er mere ustabil og navnlig i København har det givet et vist bidrag til boligboblen i 00'erne. Desuden indebærer boligskattestoppet at beskatningen af afkastet på boliger er relativt lav i forhold til andre formueplaceringer og i forhold til skatteværdien af negativ kapitalindkomst. Det kan bidrage til højere bruttogæld i husholdningerne og overinvestering i ejerboliger frem for lejeboliger

kraka

samt overinvestering i boligkapital i forhold til anden kapital. Boligskattestoppet indebærer således et efficienstab, som ikke gælder for de andre instrumenter.