

Analyse | kraka

2. maj 2017

Effekt af ”millionærknæk” på 7,5 mio. kr.

Af Regitze Wandsøe og Sebastian Naur

I notatet analyseres effekten af at sætte millionærknækket til 7,5 mio. kr. i den endelige boligskatteaftale. Effekten holdes op i mod de andre niveauer for knækket, som har været i spil i løbet af forhandlingerne.

- Resultatet af en progressionsgrænse (også kaldet ”millionærknækket”) på 7,5 mio. kr. er i udgangspunktet, at minimum 50 pct. af husejerne på Frederiksberg og minimum 10 pct. af husejerne i Gentofte skal betale ejendomsværdiskat over progressionsgrænsen.
- I resten af landets kommuner vil mindre end 10 pct. af husejerne skulle betale ejendomsværdiskat over progressionsgrænsen.
- Var boligskatteaftalen i stedet landet på en progressionsgrænse på 6,3 mio. kr., som de Radikale havde foreslået ville mindst 10 pct. af husejerne i Hørsholm, Rudersdal og Lyngby-Tårnbæk også skulle betale ejendomsværdiskat over progressionsgrænsen.
- Tilsvarende hvis man havde sat progressionsgrænsen til den nuværende ville også mindst 10 pct. af husejerne i Aarhus og nord for København skulle betale ejendomsværdiskat over progressionsgrænsen.

Kontakt

Økonom
Regitze Wandsøe
Tlf. 31404252
E-mail reg@kraka.org

1. Baggrund

Progressionsgrænse i ejd.værdiskatten

Ejendomsværdiskatten er den skat, som man betaler til staten på baggrund af den samlede værdi af jord og bygninger. De nuværende satser er 1 pct. af ejendomsværdien op til omkring 3 mio. kr. (kaldet progressionsgrænsen) og 3 pct. af værdien over 3 mio.

Beskatningsgrundlaget er den mindste af følgende tre vurderinger:

- 2001-vurderingen + 5 pct.
- 2002-vurderingen
- Den aktuelle vurdering

Knæk ved 7,5 mio. kr. i den endelige aftale

I den endelige aftale for boligsporten, har man rykket progressionsgrænsen i ejendomsværdiskatten fra de nuværende 3 mio. kr. til 7,5 mio. kr. svarende til 6 mio. kr. for beskatningsgrundlaget (da beskatningsgrundlaget fremadrettet kommer til at være 80 pct. af de nye ejendomsvurderinger, jf. forsigtighedsprincippet).¹

De Radikales Forslag: Knæk ved 6,3 mio. kr.

I løbet af forhandlingsperioden har der været forskellige andre grænser i spil. Fx har de Radikale tidligere foreslået en grænse på 5 mio. kr. på beskatningsgrundlaget, som ligeledes skulle være 80 pct. af ejendommens værdi ifølge de nye vurderinger. Det svarer til en progressionsgrænse på ejendommens værdi på 6,3 mio. kr.²

Nuværende niveau: 3,8 mio. kr.

Tager man i stedet afsæt i det hidtidige niveau på 3 mio. kr. og kombinerer det med forsigtighedsprincippet, så skulle progressionsgrænsen have været på 3,8 mio. kr.

2. Hvor bor husejerne, som skal betale ejendomsværdiskat over progressionsgrænsen?

Fokus i analysen

I det følgende analyseres, hvor stor en andel af boligejere i enfamiliehuse, der fremadrettet vil skulle betale en ejendomsværdiskat over knækket, for forskellige niveauer af progressionsgrænsen.

Geografisk fordeling beregnes for tre grænser

Figurerne 1-3 illustrerer effekten af de tre progressionsgrænser: 7,5 mio. kr., 6,3 mio. kr. og 3,8 mio. kr. Hvert kort viser konkret den geografiske fordeling af husejere, der skal betale skat på bolig over hver af progressionsgrænserne.³

Boks 1 Datagrundlag for analysen

Ejendomsværdiskatten afhænger af ejendomsvurderingen. Ejendomsvurderingerne bliver ifølge de foreløbige vurderinger fra Implementeringscenter fra Ejendomsvurderinger (ICE) opjusteret med 27 pct. i gennemsnit på landsplan fra 2011-vurderingerne til de foreløbige 2015-vurderinger. Beregningerne i notatet er baseret på Skatteministeriets tal for de foreløbige vurderinger af hhv. billigere, typiske og dyrere enfamiliehuse. Vurderingerne for billigere enfamiliehuse svarer til 10-pct.percentilen. Vurderingerne for typiske enfamiliehuse svarer til medianen og vurderingerne for dyrere enfamiliehuse svarer til 90-pct.percentilen. Med afsæt i disse grænser beregnes i notatet,

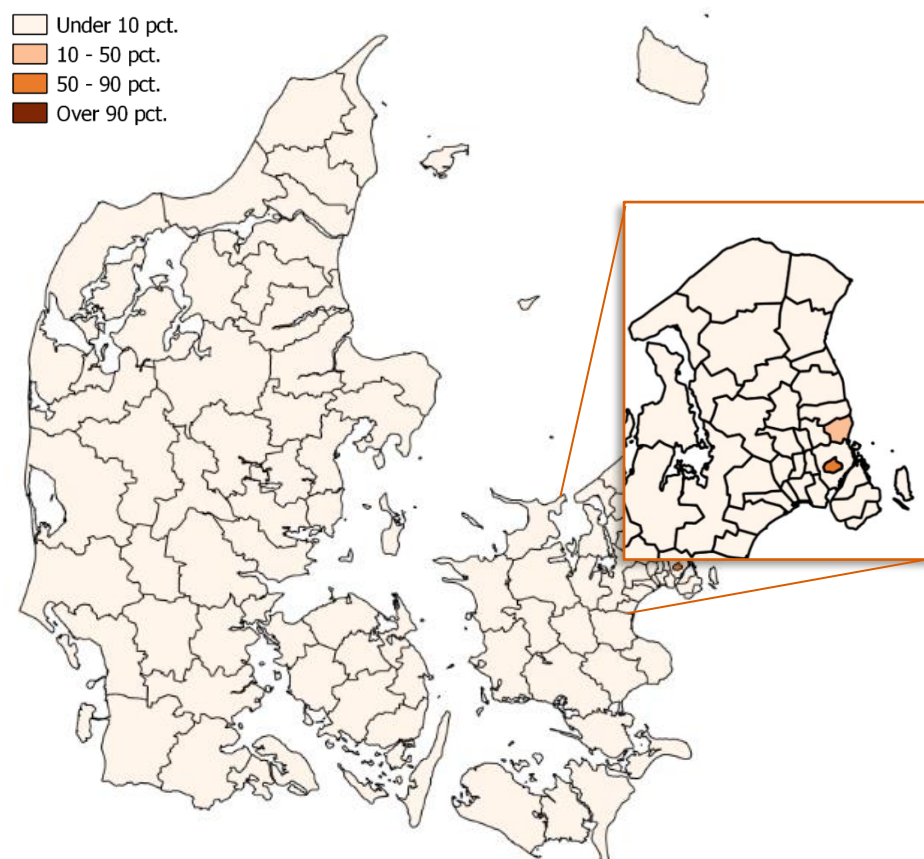
¹ Jf. Finansministeriet. *Bredt politisk flertal sikrer tryghed for boligejere.* <https://www.fm.dk/nyheder/pressemeddelelser/2017/05/bredt-politisk-flertal-sikrer-tryghed-for-boligejere>

² Radikale Venstre. *En retfærdig boligskat.* <https://www.radikale.dk/content/en-retf%C3%A6rdig-boligskat>

³ Da analysen tager afsæt i Skatteministeriets tal ses der kun på boligejere, som bor i enfamiliehuse. Dette indeholder også villalejligheder og rækkehuse.

hvor stor en andel af boligejerne i enfamiliehuse (omtalt "husejere"), der skal betale skat på bolig over en given progressionsgrænse.^{4,5}

Figur 1 Andel husejere i kommunen der skal betale ejendomsværdiskat over grænsen (grænse på 7,5 mio. kr.)



Anm.: Under 10 pct. betyder, at 90-pct.-percentilen for enfamiliehuse (dvs. prisen på dyrere huse) i kommunen ligger under progressionsgrænsen. Mellem 10-50 betyder, at 90-pct.-percentilen ligger over progressionsgrænsen mens medianen (dvs. prisen på en typisk bolig i kommunen) ligger under progressionsgrænsen. 50-90 pct. betyder, at medianen ligger over progressionsgrænsen, men at 10-pct.-percentilen (dvs. prisen på billige boliger i kommunen) ligger under progressionsgrænsen. Over 90 pct. betyder, at 10-pct.-percentilen ligger over progressionsgrænsen.

Kilde: Egne beregninger baseret på data fra Skatteministeriet.

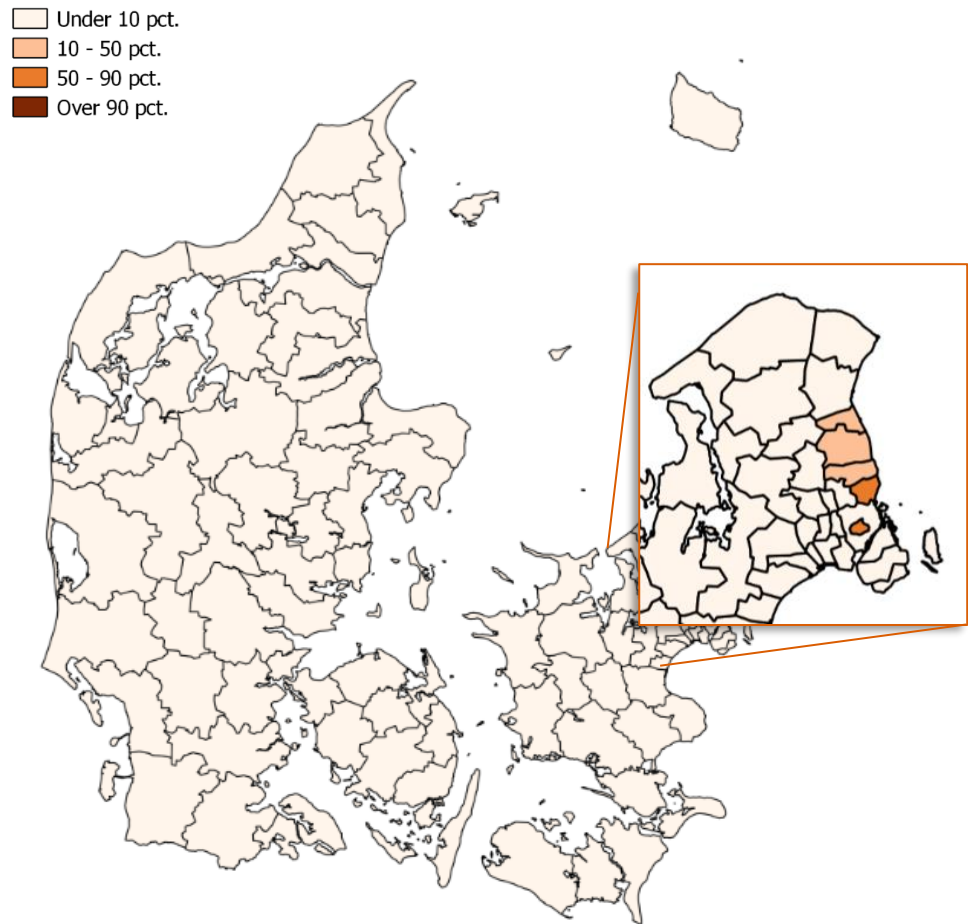
Grænse på 7,5 mio. kr.

Hvis progressionsgrænsen sættes til 7,5 mio. kr., så vil primært borgerne i to kommuner skulle betale ejendomsværdiskat over progressionsgrænsen jf. Figur 1. På Frederiksberg vil mellem 50-90 pct. af husejerne betale ejendomsværdiskat over progressionsgrænsen og i Gentofte vil det være mellem 10-50 pct. I resten af landet vil det være under 10 pct. af husejerne, der skal betale ejendomsværdiskat over progressionsgrænsen.

⁴ I notatet benyttes Skatteministeriets tal, da der endnu ikke foreligger offentligt tilgængelige tal for opjusteringen af ejendomsvurderingerne på ejendomsniveau.

⁵ Beskrivelsen bygger på Kraka (2016) *Effekten af Socialdemokratiets forslag til "liebhaber"-knæk*

Figur 2 Andel husejere i kommunen der skal betale ejendomsværdiskat over grænsen (grænse på 6,3 mio. kr.)



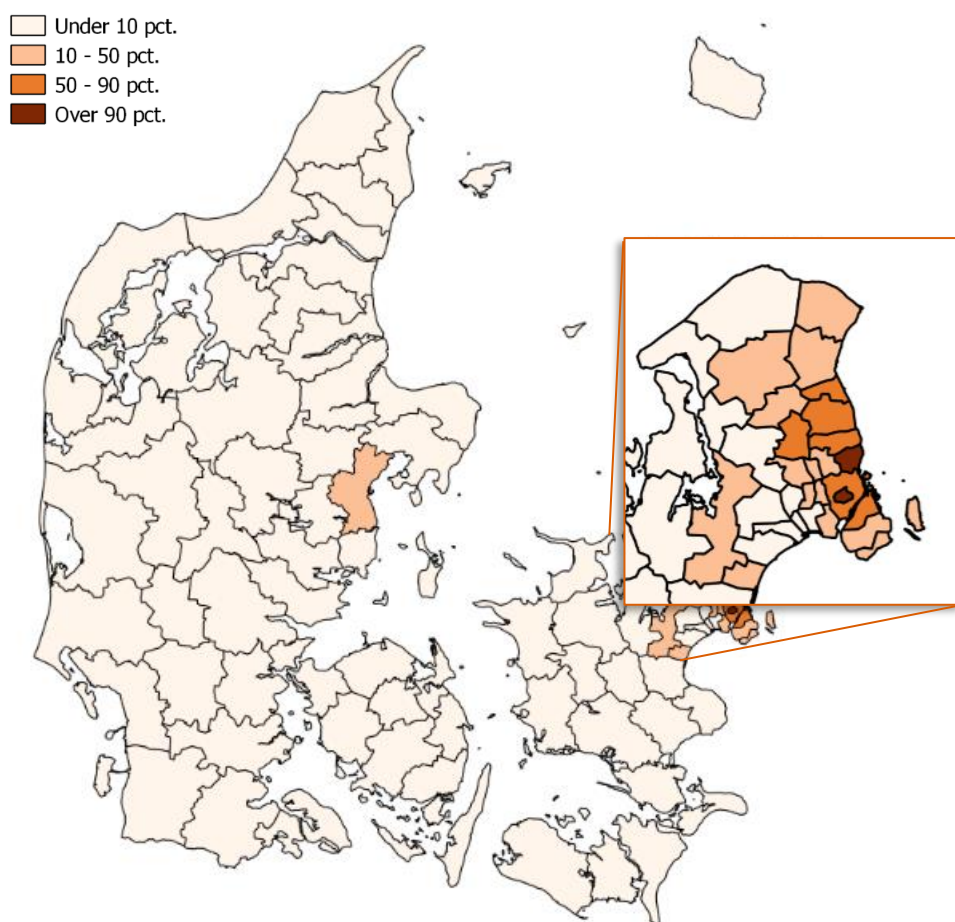
Anm.: Se Figur 1.

Kilde: Egne beregninger baseret på data fra Skatteministeriet.

**Grænse på
6,3 mio. kr.**

Havde boligskatteforhandlingerne i stedet endt i en aftale med en progressionsgrænse på 5 mio. kr. af beskatningsgrundlaget svarende til ejendomsvurderinger på 6,3 mio. kr., som de Radikale foreslog i forhandlingerne, så ville husejere i flere kommuner skulle have betalt ejendomsværdiskat over progressionsgrænsen, jf. Figur 2. Konkret vil mellem 50 og 90 pct. af boligejerne i enfamiliehuse på Frederiksberg og i Gentofte skulle have betalt ejendomsværdiskat over progressionsgrænsen. I Hørsholm, Rudersdal og Lyngby-Tårnbæk ville mellem 10 og 50 pct. af boligejerne skulle have betalt ejendomsværdiskat over progressionsgrænsen. I resten af landet ville mindre end 10 pct. af husejerne have en ejendomsvurdering over grænsen.

Figur 3 Andel husejere i kommunen der skal betale ejendomsværdiskat over grænsen (grænse på 3,8 mio. kr.)



Anm.: Se Figur 1.

Kilde: Egne beregninger baseret på data fra Skatteministeriet.

**Grænse på
3,8 mio. kr.**

Såfremt boligskatteaftalen i stedet var landet på en bibeholdelse af det nuværende niveau for progressionsgrænsen på 3 mio. kr. kombineret med forsigtighedsprincippet ville flere skulle betale en ejendomsværdiskat over progressionsgrænsen sammenlignet med de to andre forslag, jf. Figur 3. Af figuren ses fx, at på Frederiksberg og i Gentofte ville mindst 90 pct. af husejerne skulle have betalt ejendomsværdiskat over progressionsgrænsen. I Aarhus og nord for København ville mindst 10 pct. af husejerne ligeledes skulle betale ejendomsværdiskat over progressionsgrænsen.