

# Analyse | kraka

9. december 2016

## Effekten af Socialdemokratiets forslag til ”liebhaber”-knæk<sup>1</sup>

Af Regitze Wandsøe og Sebastian Naur

**I notatet analyseres effekten af Socialdemokratiets forslag til progressionsgrænsen for skatten på boliger.**

- Socialdemokratiet foreslog d. 7. december 2016 at sætte progressionsgrænsen for boligskatten (herefter: liebhaberknækket) til 3 mio. kr. Samtidigt foreslog de, at boligejere skal betale 1,8 pct. i boligskat for boligens værdi over liebhaberknækket. Det vil betyde en skattesats over liebhaberknækket, som er næsten dobbelt så høj som den neutrale ejendomsværdiskat, der er ca. 1 pct. og tre gange så høj som den gennemsnitlige effektive ejendomsværdiskattesats i dag.
- Et betydeligt antal husejere<sup>2</sup> i region Hovedstaden, Odense og kommunerne omkring Århus, vil komme til at betale den høje sats.

### Anbefaling

- En neutral ejendomsværdiskattesats på ca. 1 pct. af boligens værdi sikrer en hensigtsmæssig afvejning af boligbeskatning over for beskatning af andre aktiver. Uanset om satsen er højere eller lavere end dette niveau vil det stride mod neutralitetsprincippet. Vi kan ikke anbefale, at et stort antal husejere bliver beskattet med en sats, der er næsten det dobbelte af det neutrale niveau.<sup>3</sup>

### Kontakt

Økonom  
Regitze Wandsøe  
Tlf. 31404252  
E-mail [reg@kraka.org](mailto:reg@kraka.org)

<sup>1</sup> Notatet er lavet på opfordring af Dansk Byggeri.

<sup>2</sup> I notatet undersøges kun effekten for personer, der bor i enfamiliehuse.

<sup>3</sup> En neutral ejendomsværdiskat er en effektiv ejendomsværdiskat på samme niveau som beskatningen af andre former for kapitalindkomst. Mere overordnet forstås ved neutral beskatning, at afkastet af forskellige former for investeringer beskattes med den samme skattesats. Se eksempelvis DØRS (2016): *Dansk Økonomi* s. 237-241. [http://www.dors.dk/files/media/rapporter/2016/F16/kap\\_iv/f16\\_disk\\_kap\\_iv.pdf](http://www.dors.dk/files/media/rapporter/2016/F16/kap_iv/f16_disk_kap_iv.pdf). Krakas finanskrisekommission har anbefalet en ejendomsværdiskattesats på 0,6 pct. Denne anbefaling afspejler en pragmatisk afvejning af, hvad er samfundsøkonomisk optimalt og politisk realiserbart.

## 1. Baggrund

### Socialdemokratiets krav til boligskat

Ifølge Socialdemokratiet skal boligejere, der køber en bolig til over 3 mio. kr. betale mere skat end regeringen lægger op til.<sup>4</sup> Konkret lægger Socialdemokratiet op til, at skatten af boligens værdi op til 3 mio. kr. skal være på 0,6 pct. – og 1,8 pct. af boligens værdi herover.

### Regeringens udspil

Den nuværende VLAK-regering kommer med et nyt udspil i starten af det nye år, som bygger på det udspil, som den tidligere Venstre-regering kom med.<sup>5</sup> Den tidligere regerings udspil *Tryghed for boligejerne* lagde op til, at liebhaverknækket på boligskatten fremover skal være på 6 mio. kr. Ifølge Venstre-regeringens forslag skulle man altså betale 0,6 pct. i ejendoms-værdiskat af boligens værdi op til 6 mio. kr. – og 1 pct. af boligens værdi herover.<sup>6</sup>

### Neutral beskatning

En neutral beskatning på bolig er fx en effektiv ejendomsværdiskat på samme niveau som beskatningen af andre former for kapitalindkomst. Det svarer til en skattesats på ca. 1 pct. Det betyder altså, at Socialdemokratiets forslag om 1,8 pct. på boligens værdi over 3 mio. kr. er næsten dobbelt så høj som det neutrale niveau.

## 2. Hvor skal man betale boligskat over liebhaverknækket?

### Fokus i notatet

I det følgende analyseres, hvor stor en andel af boligejere i de danske kommuner, der vil komme til at betale en boligskat, som er næsten dobbelt så høj som den neutrale beskatning som følge af Socialdemokratiets forslag.

### Beregningerne er baseret på nye vurderinger

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.<sup>7,8</sup> Beregningerne i notatet er baseret på Skatteministeriets tal for de foreløbige vurderinger af hhv. billigere, typiske og dyrere enfamiliehuse.<sup>9</sup> 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 det følgende, hvor stor en andel af boligejerne i enfamiliehuse (herefter: husejere), der skal betale skat på bolig over liebhaverknækket.<sup>10</sup>

### Boligskat over liebhaverknæk særligt i Hovedstaden

Figur 1 viser den geografiske fordeling af dem, der skal betale skat på bolig over liebhaverknækket som følge af Socialdemokratiets forslag. Af figuren ses, at forslaget i særlig grad rammer de større byer. I Århus, København og omegn skal mellem 50 pct. og 90 pct. af husejere<sup>11</sup> betale skat på bolig over liebhaverknækket. I Odense, Silkeborg og Skanderborg, samt en del af de vestsjællandske kommuner skal mellem 10 og 50 pct. af husejerne, som følge af forslaget, betale skat over liebhaverknækket. I Gentofte, Rudersdal, Lyngby-Taarbæk og på Frederiksberg vil mere end 90 pct. af boligejerne skulle betale skat på værdien af deres bolig over liebhaverknækket som følge af forslaget. Også i de øvrige kommuner vil der være boligejere med boliger over knækket. Disse vil dog udgøre under 10 pct. af boligejerne i de enkelte kommuner.

<sup>4</sup> Børsen (7. dec. 2016) *Her er Socialdemokratiets skattekrav: Dyrere boliger skal betale mere i skat.*

<sup>5</sup> Børsen (7. dec. 2016) *Karten Lauritzen: Socialdemokratiet giver ikke tryghed med boligskatteudspil.*

<sup>6</sup> Regeringen (2016) *Tryghed for boligejerne.* <https://www.regeringen.dk/publikationer/tryghed-for-boligejerne/>

<sup>7</sup> Jf. Regeringen (2016) *Tryghed for boligejerne.* <https://www.regeringen.dk/publikationer/tryghed-for-boligejerne/>

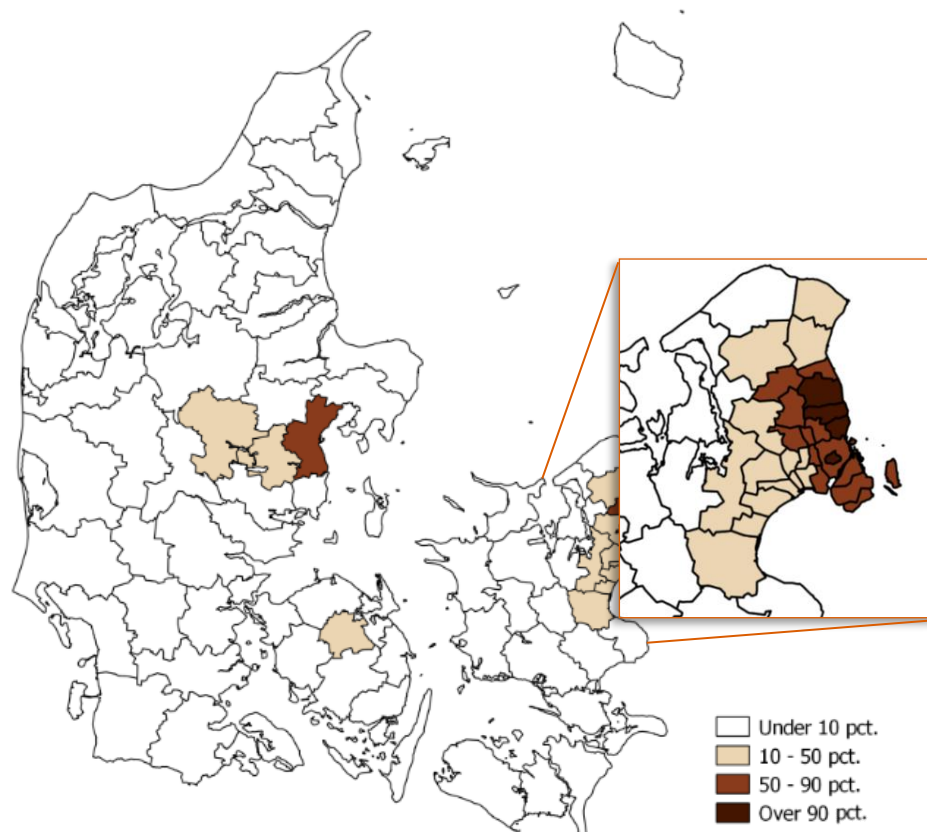
<sup>8</sup> Jf. Skatteministeriet (2016) *Nye vurderinger.*

<sup>9</sup> Se fx eksempler på typisk enfamiliehus i Guldborgsund og i Tønder i Regeringen (2016) *Tryghed for boligejerne.* <https://www.regeringen.dk/publikationer/tryghed-for-boligejerne/>

<sup>10</sup> I notatet benyttes Skatteministeriets tal, da der endnu ikke foreligger offentligt tilgængelige tal for opjusteringen af ejendoms-vurderingerne på ejendomsniveau.

<sup>11</sup> Da analysen tager afsæt i Skatteministeriets tal ses der kun på boligejere, som bor i enfamiliehuse. Dette indeholder også villa-lejligheder og rækkehuse.

Figur 1 Andel husejere i kommunen, der skal betale skat af bolig over liebhaverknækket



Anm.: Under 10 pct. betyder, at 90-pct.-percentilen for enfamiliehuse (dvs. prisen på dyrere huse) i kommunen ligger under 3 mio. kr. Mellem 10-50 betyder, at 90-pct.-percentilen ligger over 3 mio. kr. mens medianen (dvs. prisen på en typisk bolig i kommunen) ligger under 3 mio. kr. 50-90 pct. betyder, at medianen ligger over 3 mio. kr., men at 10-pct.-percentilen (dvs. prisen på billige boliger i kommunen) ligger under 3 mio. kr. Over 90 pct. betyder, at 10-pct.-percentilen ligger over 3 mio. kr.

Kilde: Data fra Skatteministeriet samt egne beregninger.

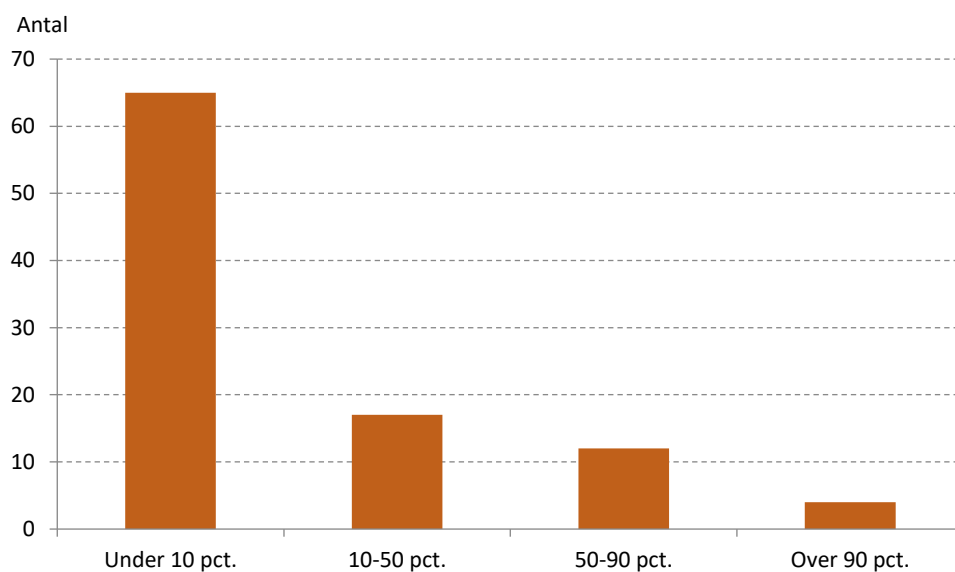
**I 17 af kommunerne vil ml. 10-50 pct. af husejerne blive ramt**

Figur 2 viser antallet af kommuner, hvor en given andel husejere, skal betale boligskat over liebhaverknækket. I alt er der omkring 2,1 mio. boligejere<sup>12</sup> i Danmark. I 4 af kommunerne – hvor der i alt bor omkring 100.000 boligejere<sup>13</sup> – kommer over 90 pct. af husejerne i de pågældende kommuner til at betale boligskat over liebhaverknækket ifølge Socialdemokratiets forslag. For 12 kommuner – hvor der bor omkring 320.000 boligejere – kommer mellem 50 pct. og 90 pct. husejere ifølge forslaget til at betale skat over liebhaverknækket. For 17 af kommunerne – hvor der bor næsten 340.000 boligejere – kommer mellem 10 pct. og 50 pct. af husejerne til at betale den høje sats.

<sup>12</sup> Egne beregninger på registerdata fra Danmarks Statistik, hvor en boligejer defineres som en person, der betaler ejendomsværdiskat. Dette indeholder altså også personer, som bor i ejerlejligheder. Tallene er for alle over 19 år ultimo 2013. Til sammenligning viser tal fra Danmarks Statistik dst.dk (BOL201), at der er 2,5 mio. personer i boliger ejet af privatpersoner ultimo 2013. Dette tal er højere end antal ejere efter definitionen i notatet, blandt andet fordi det også inkluderer personer, der ikke betaler ejendomsværdiskat.

<sup>13</sup> Egne beregninger på registerdata fra Danmarks Statistik, se tidligere definition.

Figur 2 Antal kommuner med en given andel husejere, der skal betale boligskat over liebhaverknækket



Kilde: Data fra Skatteministeriet samt egne beregninger.