

Boligskattereformen 2024

Den 1. januar 2024 træder en ny boligskattereform i kraft. Reformen indebærer en reduktion af grundskyldspromillerne i kommunerne (i gns. fra 2,7% til 0,74%) og ejendomsværdiskattesatsen fra 0,92% til 0,51%) samt forhøjelse af progressionsgrænsen (fra 3,04 mio. til 9,2 mio.) der fortæller, hvornår der den nye progressionsskat på 1,4% (tidl. 3%) betales. Samtidig ajourføres ejendomsvurderingerne og så fjernes reglen om, boligejerne betaler skat af den laveste værdi af:

- 2001-vurderingen + 5%
- 2002-vurderingen
- Den aktuelle vurdering

Det er denne regel, der kendes som "Skattestoppet". Det tilsvarende såkaldte "Skatteloft" for grundskylden forsvinder også.

I praksis får det den betydning, at boligejerne nu skal betale lavere boligskattesatser, men af højere vurderinger. De to modsatrettede faktorer får den konsekvens at de samlede boligskatter (grundskyld+ejendomsværdiskat) stiger for ca. 20% af boligejerne, mens den falder for de resterende 80%.

For de 20% af boligejerne, hvor den samlede boligskat stiger, gives de boligejere som ejer og bor i deres bolig senest d. 31. december 2023 en 'skatterabat'. Størrelsen på skatterabatten bliver lig med forskellen mellem de boligskatter boligejerne betalte inden 2024 og de boligskatter de betaler fra 2024. Skatterabatten fås hvert år så længe man forbliver i boligen. Skattestigninger der måtte finde sted i senere år, gives der ikke skatterabat for. Det er således alene de skattestigninger der opleves ifm. overgangen til 2024.

Ændringerne i boligskatterne påfører teoretisk set en isoleret priseffekt på de enkelte boliger som kan beregnes på baggrund af den skattelempelse eller skatterabat, den enkelte bolig opnår. Skattelempelsen bør teoretisk set føre til prisstigninger for 80% af boligejerne, mens de 20% som får skatterabat isoleret set bør opleve et teoretisk prisfald.

Man kunne godt tænke, at boligskattereformen ville betyde, at prisfaldet for de 20% af boligerne skulle finde sted nyårsnat når klokken slår 12. Det er forårsaget af, at dem, der har boligerne inden 2024, får en skatterabat der for dem principielt udgør et aktiv, som modsvarer det prisfald, de måtte opleve på deres bolig. Værdien af aktivet forsvinder dog den dag, de reelt måtte realisere et salg af boligen.

For de 80% af boligejerne som kan se frem til prisstigninger på deres boliger, gælder det omvendt, at disse prisstigninger allerede burde have slået igennem, hvis vi antager, at boligmarkedet er efficient. Købere af disse boliger ved allerede nu, at omkostningerne ved at bo i deres boliger vil falde fra d. 1. januar 2024. Derfor har købere af disse boliger ikke noget særligt incitament til at positionere sig i forhold til d. 1. januar 2024. Skattelempelsen sker uanset, om du ejer boligen før eller efter 1. januar 2024.

Det afgørende spørgsmål er så, hvorvidt boligmarkedet er så efficient, og hvorvidt 'agenterne' har forstået boligskattereformen og dermed allerede nu har indregnet effekten af skattelemperne for de 80% af boligerne, hvor det gælder. For at afdække det spørgsmål må man spørge husholdningerne direkte til, hvorvidt de har forstået boligskattereformen. Det gjorde Danmarks Statistik på vegne af Boligøkonomisk Videncenter i august 2023. Konklusionen var desværre entydigt, at forståelsen var lav. Kun 55% af alle boligejere svarede, at de havde hørt om 'boligskattereformen'. Blot 34% af de 55% svarede, at de nogenlunde vidste, hvordan ændringen ville påvirke dem. Det svarer til, at blot 19% af boligejerne 'nogenlunde' ved, hvordan boligskattereformen påvirker dem. 89% svarede nej til udsagnet at 'myndighederne har forklaret ændringerne på en let forståelig måde'. Derfor argumenteres her for, at det må antages, at de foranstående skattelemper for 80% af boligejerne endnu ikke har slået fuldt igennem i boligpriserne.

Beregning af den isolerede effekt af boligskattereformen

For at vurdere hvordan boligskattereformen påvirker den enkelte boligs pris, må de gamle skatter fra 2023 holdes op imod de nye i 2024. Den opgjorte forskel i den samlede årlige ejendomsbeskatning (grundskyld+ejendomsværdiskat) må antages at skulle ligge til grund for beregningen af, hvilken effekt, boligskattereformen får på boligens pris. Herefter kan der argumenteres for flere forskellige metoder til beregning af effekter. Et nærliggende spørgsmål er, hvorvidt skatteændringerne kan antages fuldt ud kapitaliseret i boligpriserne.

I DØRS (2016)¹ argumenteres på baggrund af beregninger af effekterne af ændret grundskyld i kommunerne i forbindelse med Strukturreformen i 2007 for, at ændringer i ejendomsskatterne i høj grad kapitaliseres fuldt ud i boligpriserne.

Derfor antages her, at den enkelte boligs estimerede nutidsværdi af den årlige ændring i boligens ejendomsbeskatning må svare til den isolerede teoretiske prisændring, der vil finde sted som følge af boligskattereformen.

I DØRS (2016) argumenteres for en mellemlang diskonteringsrente på 4% som underbygges af, at den implicitte rente der findes ved modellering af observation af prisændringerne ifm. Strukturreformen endte på 4,1%. Derfor anvendes her en diskonteringsrente på 4%. Dette er ikke nødvendigvis det samme som den aktuelle markedsrente.

På den baggrund kan prisændringen for eksempel findes for en bolig til 4 mio., hvor skatterabatten årligt ender på 10.000 med følgende simple beregning af skatterabatten som en evigt løbende annuitet:

$$10.000/0,04 = 250.000,-$$

For boligen til 4 mio. svarer det til en prisændring på $-250.000/4.000.000 = -6,25\%$.

¹ De Økonomiske Råds Sekretariats vismandsrapport, Dansk Økonomi, Forår 2016, Kapitel 4, Dokumentationsnotat "Kapitalisering af grundskylden i enfamiliehuse"
https://dors.dk/files/media/rapporter/2016/F16/kap_iv/kap_iv_kapitalisering_af_grundskyld_analyseret_i_kapitlet_ejeboligbeskatning.pdf
<https://dors.dk/vismandsrapporter/dansk-oekonomi-foraar-2016/kapitel-iv-ejeboligbeskatning-principper-erfaringer>

Vi har desværre ikke oplysninger om hhv. de gamle og nye boligskatter for alle ejendomme. Skatteministeriet har dog offentliggjort, hvordan boligskatterne var inden 2024 og bliver i 2024 for hhv. billige, typiske og dyrere boliger i samtlige kommuner (dog kun 17 kommuner for ejerlejligheder). Så vidt vides dækker disse størrelser i praksis over 25.-, 50.- og 75.-percentilen på baggrund af boligernes nye ejendomsvurderinger. For hver kommune og hver af de tre boligtyper beregnes nutidsværdien af boligtypens skattelempelse eller skatterabat. Med udgangspunkt i denne nutidsværdi kan den ventede prisændring ved en antagelse om fuld kapitalisering nu beregnes ved at dividere nutidsværdien med den ejendomsvurdering, der gælder for den enkelte boligtype i den enkelte kommune.

Det er uvist, hvordan fordelingen af boligerne reelt er inden for de enkelte kommuner. Men antages en nogenlunde tilnærmet normalfordeling vurderes det rimeligt at beregne prisændringen i den enkelte kommune med udgangspunkt i en vægt på 25% for de billige, 50% for de typiske og 25% for de dyre boliger.

Herefter kan en samlet prisændring på landsplan beregnes på baggrund af den enkelte kommunes andel af boligmassen. Det gøres ved at beregne en fordelingsnøgle for samtlige kommuner, hvorefter denne fordelingsnøgle kan bruges til at gange på prisændringen for kommunen.

Forbehold

Det er vigtigt at huske på, at der inden for den enkelte kommune kan være store variationer i skatteændringerne. I 16 af kommunerne gælder det for enfamiliehuse, at der er forskel på, hvorvidt der forventes en skatterabat eller skattelempelse alene baseret på, om der ses på de dyre eller billige boliger. Det er også væsentligt at huske på, at den isolerede prisseffekt af boligskattereformen blot vil udgøre en af mange effekter som påvirker boligpriserne. Herunder prisudviklingen i renten, inflation, lønindkomst, forventninger til fremtidige prisændringer, beskæftigelse mv. Boliger der teoretisk falder i pris som følge af boligskattereformen isoleret set, kan således sagtens stige, hvis effekterne af andre forhold overgår effekten af boligskattereformen. Beregningerne er således illustrative, og ikke en decideret prognose.

Tallene viser udviklingen for de mere almindelige huse. Der kan altid være særegne forhold knyttet til enkelte ejendomme, der medfører, at prisudviklingen bliver meget forskellig fra resten af kommunen. Det kan for eksempel være forhold som vedrører grunden og muligheden for udstykning.

Resultater

For enfamiliehuse beregnes på landsplan en vægtet prisændring på +5,9%. For ejerlejligheder haves blot data for 17 kommuner. De 17 kommuner udgør dog tilsammen 76,1% af den samlede masse af ejerlejligheder. Med udgangspunkt i de 17 kommuner beregnes en forventet vægtet prisændring på landsplan for ejerlejligheder på -5,6%.

Enfamiliehuse

Af figur 1 ses den teoretisk beregnede prisseffekt på enfamiliehuse i landets 98 kommuner i et landkort. Heraf ses det, at priserne for enfamiliehuse isoleret set stiger som følge af boligskattereformen i langt de fleste kommuner. Generelt er tendensen at desto længere væk fra de største byer desto større stigning. Det hænger godt sammen med problematikken fra det tidligere vurderingssystem med, at boligerne i og

omkring storbyerne blev undervurderet, mens boliger i yderområder blev overvurderet. Landkortet er således et godt billede på, at det der rettes op på denne problematik.

Selvom de procentuelle stigninger synes størst i yderområderne så skal man være opmærksom på, at de absolutte prisstigninger i kroner og øre teoretisk set godt kan være større i og omkring storbyerne, fordi effekten af de større stigninger i yderområderne undermineres af, at ejendomsværdierne er højere tættere på storbyerne. Da der er en begrænset handelsaktivitet i yderområderne, må man også forvente, at effekten af boligskattereformen ikke viser sig lige med det samme. Effekten kan komme over en længere periode, der gør den vanskelig at observere.

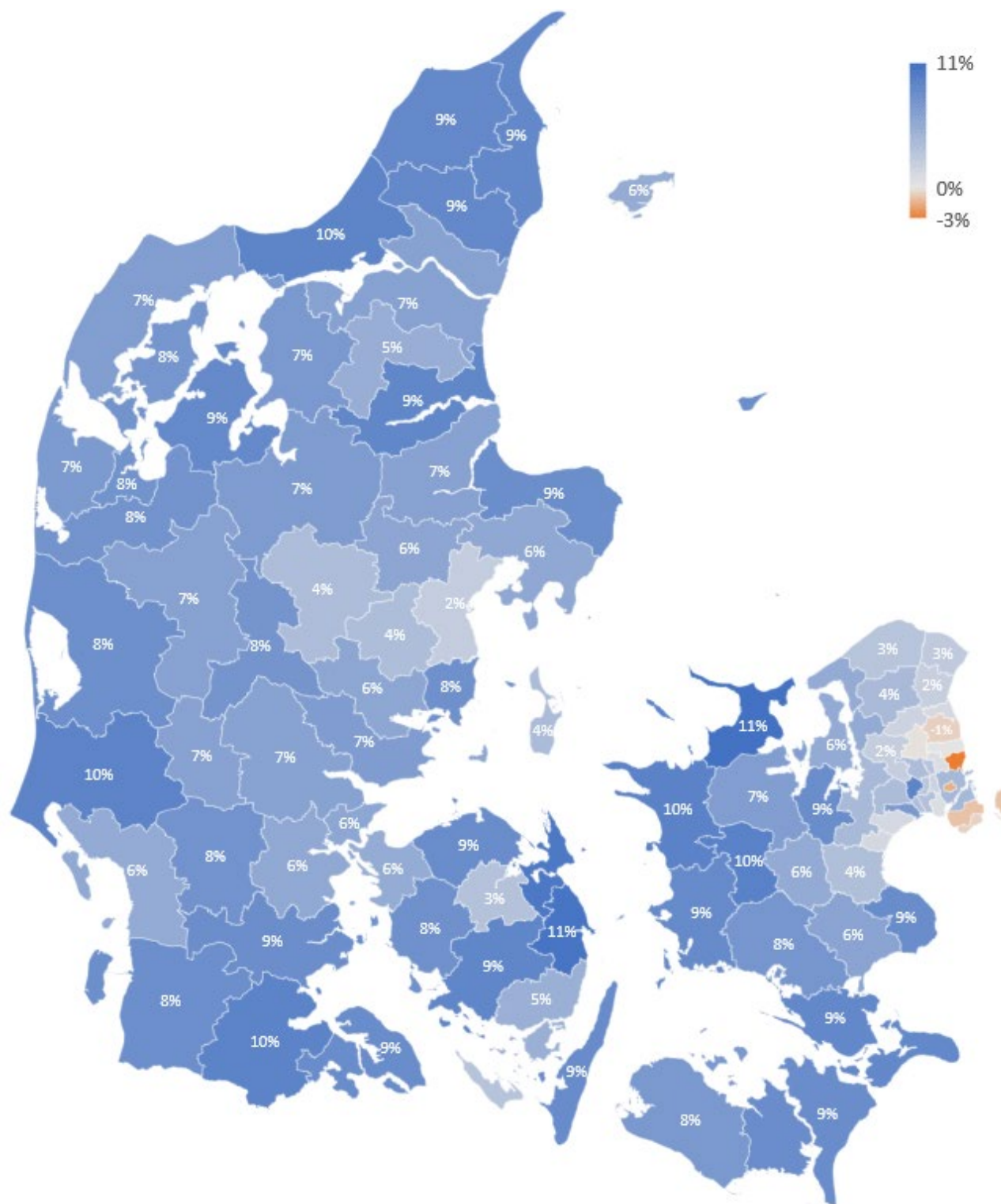
I figur 2 zoomes der ind på enfamiliehuse i hovedstadsområdet. Her ses det, at effekten af boligskattereformen må forventes meget beskeden i de fleste hovedstadskommuner.

Ejerlejligheder

Af figur 3 og 4 ses den teoretisk beregnede priseffekt på ejerlejligheder i landets 98 kommuner i et landkort. Der haves som nævnt blot estimer for ejerlejligheder i 17 af landets kommuner. Ejerlejlighederne i disse 17 kommuner dækker dog over 76,1% af landets ejerlejlighedsmasse.

Det ses klart, at ejerlejlighederne i modsætning til enfamiliehuse kan se frem til teoretisk betingede prisfald som følge af boligskattereformen. Det vægtede gennemsnit beregnes til -5,6% på landsplan. Et prisfald på ejerlejligheder er helt som forventet, da det allerede i forbindelse med vedtagelsen af boligskattereformen i 2017 stod klart, at der skulle rettes op på den urealistisk lave grundskyld på ejerlejligheder. Interessant er det dog, at prisfaldet er endt på -5,6%, mens langt de fleste estimer oprindeligt lød på ca. 10%. Forklaringen kan formentlig henføres til, at grundskyldspromillen i kommunerne er endt meget lavere end hvad man oprindeligt forventede. I det oprindelige udspil forventedes det, at den gennemsnitlige grundskyldspromille i kommunerne ville falde fra 27 til 16. Med den seneste kalibrering af grundskyldspromillerne i 2023 lander den gennemsnitlige grundskyldspromille dog helt nede på 7,4.

Figur 1: Isoleret teoretisk beregnet priseffekt af boligskattereformen på enfamiliehuse



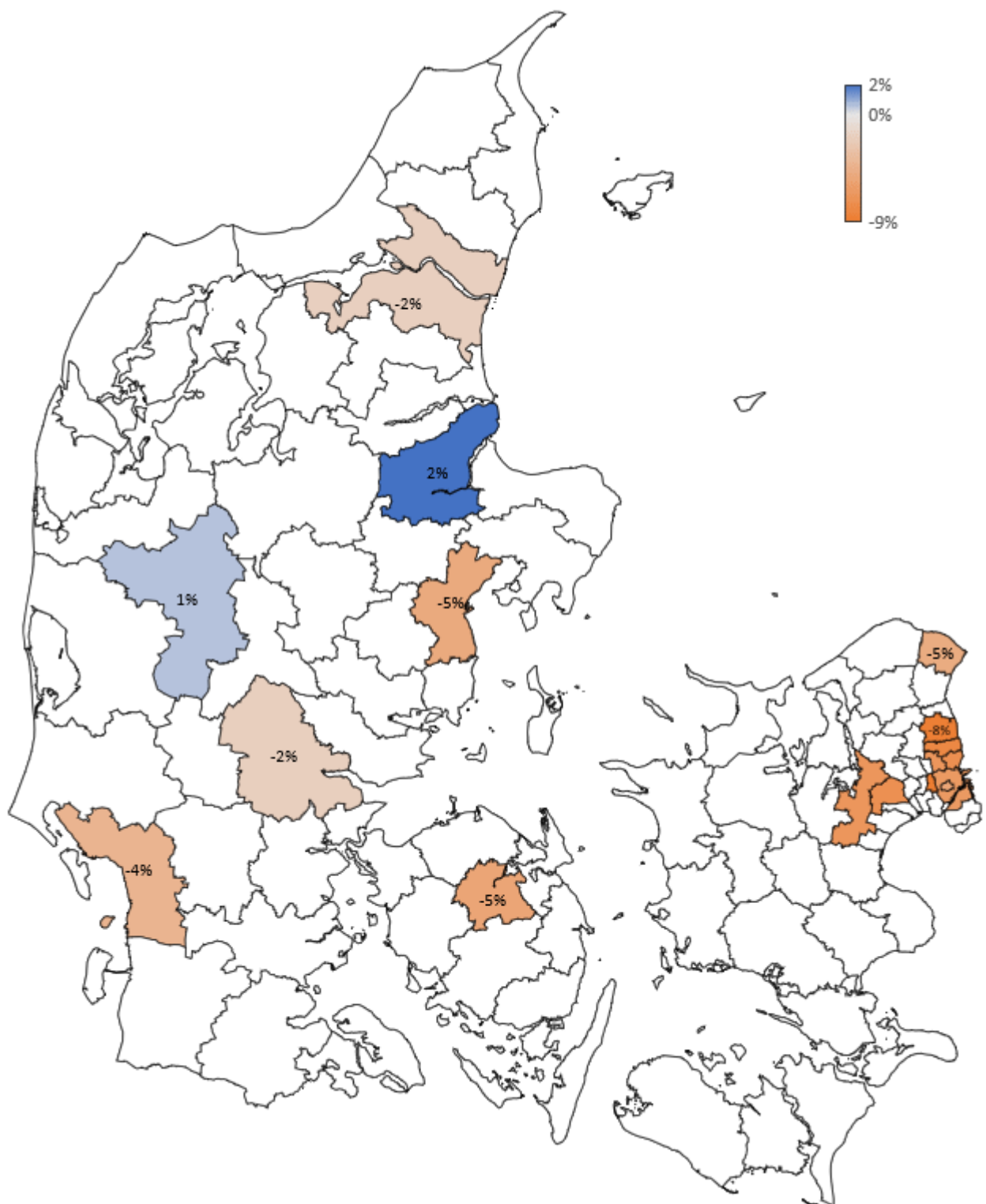
Kilder: Egne beregninger på baggrund af svar fra Skatteministeriet på spørgsmål nr. 4 af 4. oktober 2023 (alm. del).

[SAU, Alm.del - 2023-24 - Endeligt svar på spørgsmål 4: Spm. om at opgøre boligskatten i 2023 og 2024 på hhv. grundskyld og ejendomsværdiskat fordelt på type af bolig og fordelt på kommuneniveau / Folketinget \(ft.dk\)](#)

[illegible]

[SAU, Alm.del - 2023-24 - Endeligt svar på spørgsmål 4: Spm. om at opgøre boligskatten i 2023 og 2024 på hhv. grundskyld og ejendomsværdiskat fordelt på type af bolig og fordelt på kommuneniveau / Folketinget \(ft.dk\)](#)

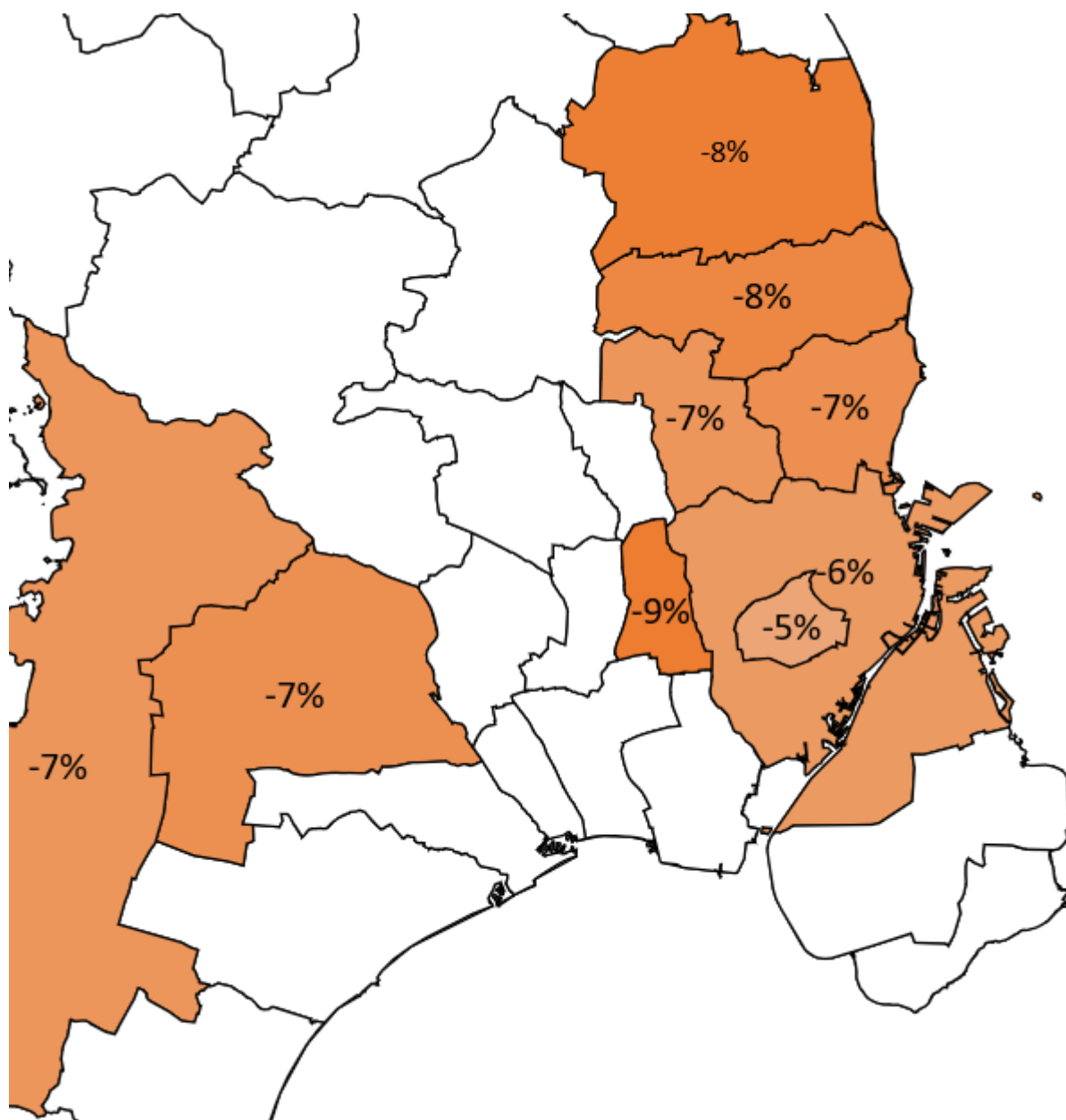
Figur 3: Isoleret teoretisk beregnet priseffekt af boligskattereformen på ejerlejligheder



Kilder: Egne beregninger på baggrund af svar fra Skatteministeriet på spørgsmål nr. 4 af 4. oktober 2023 (alm. del).

[SAU, Alm.del - 2023-24 - Endeligt svar på spørgsmål 4: Spm. om at opgøre boligskatten i 2023 og 2024 på hhv. grundskyld og ejendomsværdiskat fordelt på type af bolig og fordelt på kommuneniveau / Folketinget \(ft.dk\)](#)

Figur 4: Isoleret teoretisk beregnet prisseffekt af boligskattereformen på ejerlejligheder i hovedstaden



Kilder: Egne beregninger på baggrund af svar fra Skatteministeriet på spørgsmål nr. 4 af 4. oktober 2023 (alm. del).

[SAU, Alm.del - 2023-24 - Endeligt svar på spørgsmål 4: Spm. om at opføre boligskatten i 2023 og 2024 på hhv. grundskyld og ejendomsværdiskat fordelt på type af bolig og fordelt på kommuneniveau / Folketinget \(ft.dk\)](#)