

DANMARKS NATIONALBANK

12. SEPTEMBER 2017 — NR. 14

Aftale om boligskat stabiliserer boligpriser



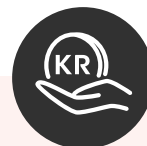
Boligskatteforlig dæmper udsving i boligpriser

Boligskatterne vil fra 2021 igen dæmpe udsving i boligpriserne og dermed også konjunkturerne mere generelt.

[Læs mere](#)

Aftale reducerer regionale prisforskelle

Boligskatteaftalen stimulerer priserne på boliger uden for de store byer, mens den dæmper priserne på fx lejligheder i København frem mod 2021.

[Læs mere](#)

Ingen klar gevinst ved at købe bolig for at få skatterabat

For de fleste boligkøbere er der ikke noget økonomisk incitament til at fremrykke boligkøb til før 2021 blot for at sikre sig skatterabat.

[Læs mere](#)

KONTAKT

Niels Lynggård Hansen
Underdirektør og chef for
Økonomi og Pengepolitik

nlh@nationalbanken.dk
+45 3363 6571

ØKONOMI OG PENGEPOLITIK

Hvad er elementerne i boligskatteaftalen?

I november 2016 blev der indgået en aftale om et nyt ejendoms- og grundværdivurderingssystem.¹ Det vil for nogle boliger, bl.a. mange ejerlejligheder, medføre betydeligt højere vurderinger.

I begyndelsen af maj 2017 indgik regeringen sammen med et bredt flertal i Folketinget en aftale om boligbeskatning fra 2021.

Boligbeskatningen består af to separate skatter, nemlig ejendomsværdiskat og ejendomsskat (grundskyld). Med aftalen ændres der på begge skatter.² Boligejere, der får højere samlede boligskatter i forbindelse med implementeringen af skatteaftalen og det nye ejendomsvurderingssystem, kompenseres via en skatterabat. Rabatten fastsættes, så de samlede boligskatter ikke stiger for den enkelte boligejer, når boligbeskatningsaftalen implementeres, og den bortfalder, når boligen sælges.

Der indføres endvidere en indefrysningsordning. Den giver boligejere mulighed for at udskyde betalingen af højere boligskatter, dvs. den del af boligskatterne, som overstiger skatten på købstidspunktet.³ Ordningen skønnes ikke at påvirke boligpriserne væsentligt.⁴

Endelig lægges der op til, at hvis det fremtidige provenu fra boligskatten vedvarende stiger mere end BNP, skal boligskatterne nedsættes, så provenuet som andel af BNP fastholdes. En reduktion af boligskatterne vil typisk ske i en situation, hvor boligpriserne er steget kraftigt. Det kan dermed udvande de positive stabiliserende effekter i aftalen.

Ejendomsværdiskat

Som følge af introduktionen af skattestoppet i 2001 blev ejendomsværdiskatten fastfrosset nominelt.

Det har betydet, at den effektive skattesats, altså skattebetalingen i forhold til boligens værdi, er faldet for boliger, der er steget i pris. Det har medført store regionale forskelle på den effektive skattesats, således at områder med dyre boliger nu har den laveste sats.

Med aftalen bliver satsen ens for alle, bortset fra meget dyre boliger.⁵ Det betyder, at ejendomsværdiskatten bliver mindre for nogle boliger, mens den bliver højere for andre.

Grundskyld

I dag følger grundskylden de offentlige vurderinger af grundværdierne, men der er en begrænsning på, hvor meget den afgiftspligtige grundværdi må stige fra år til år. Det har bevirket, at den betalte grundskyld i en række kommuner aktuelt er lavere, end hvad den kommunalt bestemte sats tilsiger.

Boligskatteaftalen fjerner stigningsbegrænsningen, men den kommunale grundskyldssats bliver fastsat i 2020, så provenuet kommune for kommune ikke stiger fra 2020 til 2021. Det betyder, at udskudte stigninger i grundskylden aflyses.⁶

Boligskatterne dæmper udsving i boligpriserne fra 2021

Fra 2021 følger boligbeskatningen værdien af boligerne. Stiger boligpriserne, øges skattebetalingerne også. Det reducerer boligkøbernes betalingsvilje. Falder boligpriserne, sker det modsatte. Det sta-

1 Det nye vurderingssystem blev aftalt i november 2016, så det er formelt ikke en del af boligskatteaftalen. Effekterne på boligpriserne af de nye vurderinger inkluderes dog i beregningerne.

2 Se Skatteministeriet for nærmere detaljer vedr. boligskatteaftalen.

3 Frem til 2021 er der desuden aftalt en obligatorisk indefrysning af stigninger i grundskylden.

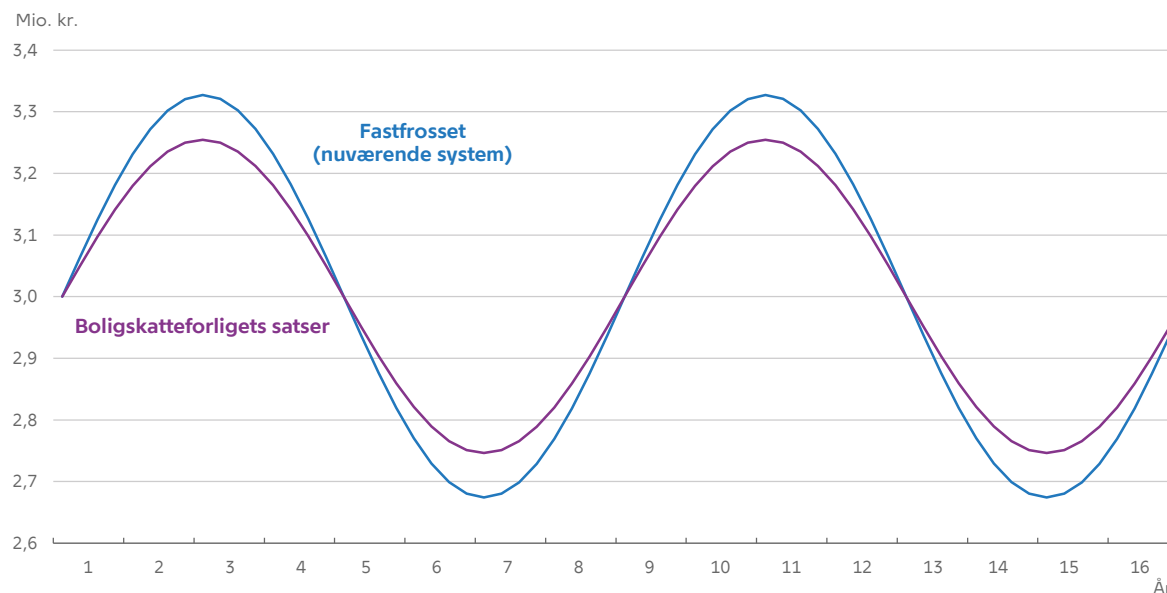
4 Indefrysningsordningen kan give mindre indlåsnings effekter, men vurderingen er, at prisseffekten er meget lille.

5 Der vil være progression i ejendomsværdiskatten. Den del af boligens værdi, som ligger over progressionsgrænsen, beskattes med 1,4 pct. Grænsen ventes at blive 7,5 mio. kr. i markedsværdi.

6 Det gælder for de kommuner, hvor den betalte grundskyld i 2020 er lavere, end hvad den kommunalt bestemte sats tilsiger.

Boligskatteaftalen dæmper udsving i boligpriserne

Figur 1



Anm.: Udgangspunktet er et hus til 3 mio. kr. med en grundværdi på 300.000 kr. Grundskyldssatsen er landsgennemsnittet. Der er fratrasket 20 pct. fra vurderingen ved beregninger på forliget. Cyklen er matchet standardafvigelsen i prisstigningstakterne på enfamiliehuse over perioden 2002-15 og har en periode på 32 kvartaler. Beregningerne forudsætter, at ændringerne i boligskatterne kapitaliseres fuldt ud i priserne, hvilket vil sige, at der ikke er nogen tilpasning i boligmassen, og at boligudgifterne for boligkøberne er fastholdt.

Kilde: Egne beregninger.

biliserer udviklingen i boligpriserne og reducerer dermed makroøkonomiske udsving og risikoen for finansiell ustabilitet.⁷

Efter implementeringen af den nye boligbeskatning skønnes det, at udsvingene bliver dæmpet med omkring en femtedel i forhold til det nuværende system, jf. figur 1. Den udsvingsdæmpende effekt er mindre, end tilfældet var før fastfrysningen af ejendomsværdiskatten i 2001, idet satsen dengang var omkring det dobbelte af den forventede sats fra 2021. Der er dog forskelle på tværs af boliger, afhængig af en række ejendomsspecifikke forhold og niveauet for den kommunale grundskyldssats.

Boligskatteaftalen stimulerer prisudviklingen for nogle boliger, men dæmper den for andre

Aftalen vil ifølge beregningerne nedenfor understøtte priserne på boliger uden for de store byer, mens priserne på fx lejligheder i København vil stige mindre eller evt. falde frem mod 2021. Det gælder også, selv om ejerne af boliger, hvor boligskatterne stiger, modtager en skatterabat.

⁷ For en nærmere forklaring af, hvordan boligskatter stabiliserer boligpriserne og fordelene herved se Asbjørn Klein, Simon Juul Hviid, Tina Saaby Hvolbøl, Paul Lassenius Kramp og Erik Haller Pedersen, Boligprisbobler og fordelene ved en stabiliserende boligbeskatning, Danmarks Nationalbank, *Kvartalsoversigt*, 3. kvartal 2016.

Beregningsmæssig tilgang

Priseffekterne beregnes ud fra en cashflowtilgang. Konkret betyder det, at nutidsværdien af de betalte boligskatter beregnes før boligskatteforliget, dvs. grundforløbet, og sammenlignes med nutidsværdien af de betalte boligskatter givet boligskatteforliget.⁸

Priseffekten relativt til grundforløbet beregnes altså som forskellen i de tilbagediskonterede forventede fremtidige skatter. Hvis Δ betegner ændringer i forbindelse med boligskatteforliget, bliver priseffekten

$$\Delta P_t = \sum_{\tau=0}^{\infty} \frac{E_t S_{t+\tau}^{\text{grundforløb}}}{(1+\gamma)^\tau} - \sum_{\tau=0}^{\infty} \frac{E_t S_{t+\tau}^{\text{forlig}}}{(1+\gamma)^\tau}$$

hvor ΔP_t er prisændringen på tidspunkt t , $S_{t+\tau}^{\text{grundforløb}}$ er boligskatterne i grundforløbet, $S_{t+\tau}^{\text{forlig}}$ er boligskatterne givet boligskatteforliget og γ er diskonteringsrenten. E_t er forventningsoperatoren i dag og indeholder boligkøbernes forventninger.

Da priseffekten bestemmes som forskellene i de forventede skattebetalinger, har det stor betydning, hvordan boligkøberne danner deres forventninger. Hvis boligkøberne fx er ydelsesfokuserede, dvs. de kun reagerer på, hvad de betaler i boligskat i dag, får forliget først priseffekt den dag, skatten ændres.⁹ Hvis boligkøberne derimod er fremadskuende, dvs. har læst og forstået alle elementerne i aftalen, påvirkes boligpriserne allerede i dag.

Grundforløb

Priseffekterne af boligskatteforliget afhænger endvidere i høj grad af, hvad der forudsættes om udviklingen i boligskatterne, såfremt forliget ikke var blevet vedtaget, dvs. grundforløbet. Bestemmelsen af grundforløbet er en væsentlig usikkerhed i beregningerne.

Grundforløbet er følgende:

- De nominelle ejendomsværdiskatter er fastfrosne frem til 2020, hvorefter de følger boligpriserne

med en skattesats svarende til den effektive skattesats i 2020. Det betyder, at den effektive sats er forskellig fra bolig til bolig, men at det samlede skatteprovenu følger boligpriserne.

- Grundskylden antages at følge gældende regler og vurderinger frem til og med 2020 og derefter følge boligpriserne. Det antages altså, at de aktuelle boligpriser afspejler en forventning om, at de nuværende regler vedrørende grundskylden ikke gælder efter 2020.
- Boligpriserne antages at stige nominelt med 3 pct. om året, og diskonteringsrenten sættes til 5 pct. Beregningerne er følsomme over for antagelserne vedrørende prisstigninger og diskonteringsrente.

Vores grundscenarie giver provenuer fra boligskatterne, der nogenlunde følger BNP. Det svarer til, hvad der lå i regeringens mellemfristede fremskrivninger, før boligskatteforliget blev vedtaget.

Priseffekt fra nuværende til ny ligevægt

Først beskrives den samlede forventede prisændring fra nu til en ny ligevægt, dvs. når de nye regler for boligskatter er indfaset i 2021. Efterfølgende beskrives prisforløbet frem til den nye ligevægt.

Ifølge aftalen bliver boligskatterne i 2021 baseret på nye vurderinger og skattesatser (grundskyld og ejendomsværdiskat). Det påvirker de betalte boligskatter og dermed priserne. For de boliger, der får sat skatterne ned, stiger prisen i forhold til grundforløbet, og omvendt for de boliger, der får sat skatterne op.¹⁰ Skatterabatten påvirker ikke de nye ligevægtspriser, kun den mellemliggende prisudvikling. Det skyldes, at boligkøbere, der erhverver en bolig efter 2020, ikke er berettiget til en skatterabat.

8 En implicit antagelse ved denne tilgang er, at boligforbruget er fast (målt i mængder). Husholdningerne antages altså ikke at ændre deres boligefterpørgsel som reaktion på ændrede boligpriser. En lempelse af den antagelse kræver en fuldt specificeret model, hvor der opstilles en nyttefunktion for husholdningerne og skønnes over risikopræmier mv.

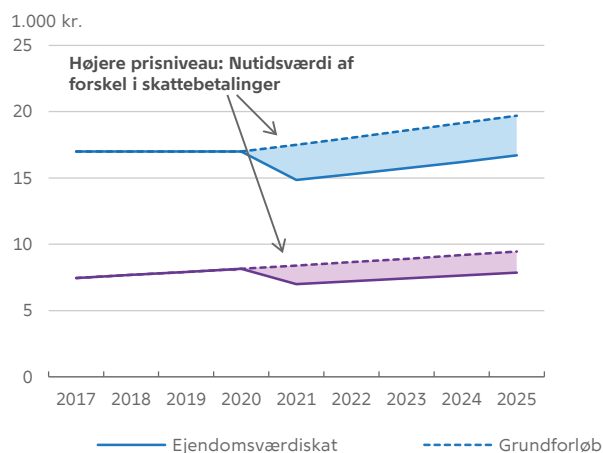
9 I beregningerne antages en rent ydelsesfokuseret boligkøber at forvente, at skatten i dag er den bedste indikator for, hvad skatten bliver i morgen.

10 Skattesatserne, som fastsættes i 2021, bliver påvirket af den overordnede prisudvikling frem dertil. I beregningerne her tages der ikke højde for dette.

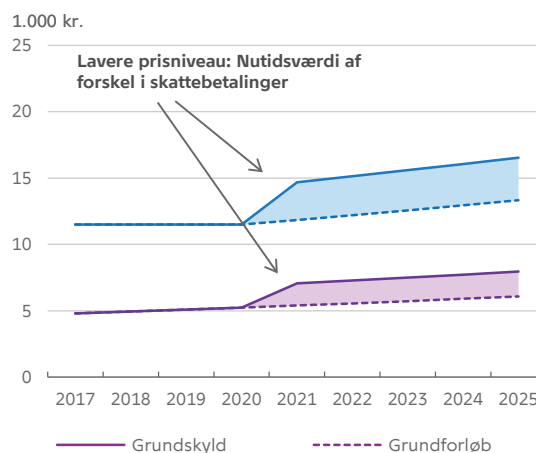
Skatteaftalens effekt på boligprisen i 2021 beregnes som nutidsværdien af ændrede boligskatte

Figur 2

Lavere boligskatte



Højere boligskatte



Anm.: Bestemt for to boliger, som, efter at den nye boligbeskatning træder i kraft, har en markedsværdi på 3 mio. kr. og en grundvurdering på 300.000 kr. Nutidsværdien af de skraverede arealer afspejler prisændringen fra nuværende til ny ligevægt. Indtil 2021 kommer dertil nutidsværdien af skatterabatten for boliger, som samlet set får sat boligskatte op. Prisudviklingen er baseret på beregningerne som beskrevet i figur 3.

Kilde: Egne beregninger.

Priseffekten fra den nuværende til den nye ligevægt er nutidsværdien af forskellen i de betalte skatter i al fremtid, jf. figur 2.

Ændringer i forudsætningerne vedrørende boligprisstigninger og diskonteringsrente har stor betydning for resultaterne.

Boligpriserne i dag og frem mod en ny ligevægt

Udviklingen i boligpriserne frem mod den nye ligevægt er behæftet med betydelig usikkerhed. Den afhænger af en række faktorer, bl.a. psykologi, likviditetsbegrænsninger, og hvor fremadskuende boligkøberne er. Også skatterabatten giver yderligere usikkerhed.

I det følgende omtales prisfald og prisstigninger. Hermed menes prisændringer, som alene skyldes boligskatteaftalen, altså prisændringer relativt til grundforløbet. Et prisfald relativt til grundforløbet kan således godt betyde, at de nominelle priser stiger. Det er kun, hvis prisfaldet i forhold til grundforløbet overstiger ca. 10 pct. (væksten i grundforløbet frem til 2021), at der er et samlet nominelt prisfald fra nu og frem til 2021.

Værdien af skatterabatten

De boligejere, som pålignes højere boligskatte som følge af boligskatteforliget, får en årlig nominelt fast skatterabat, som løber, indtil boligen sælges. Rabatten fastsættes, så de betalte boligskatte ikke stiger fra 2020 til 2021. I 2021 baseres boligskatte på de nye skattesatser og vurderingerne i 2020, dvs. vurderinger baseret på det nye vurderingssystem. Ejere af boliger, som er købt efter 2020, er ikke berettiget til skatterabat.

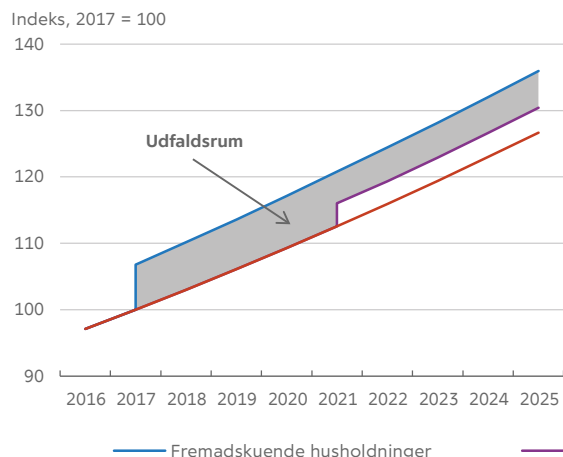
Værdien af skatterabatten kan beregnes som nutidsværdien af et fast nominelt beløb, som løber indtil salg. Værdien af rabatten stiger derfor, jo længere tid man forventer at blive boende. For enfamiliehuse er det antaget at være 25 år, og for lejligheder 15 år.

I modsætning til rabatten stiger boligskatte med boligpriserne, og de skal også betales af en eventuel ny ejer, dvs. de har en uendelig løbetid. Nutidsværdien af rabatten vil derfor altid være mindre end nutidsværdien af den skattestigning, der udløser rabatten. Det gælder uafhængigt af, hvilke antagelser man gør sig om grundforløb, renteniveauer og boligprisudvikling.

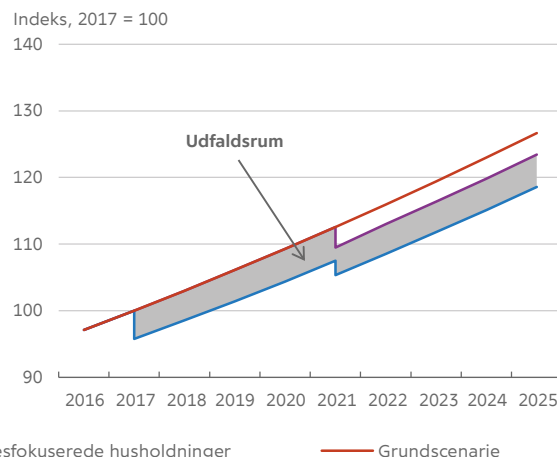
Konsekvenser af boligskatteaftalen for udviklingen i boligpriserne

Figur 3

Lavere boligskatter



Højere boligskatter



Anm.: Udgangspunktet en bolig, som, efter at forliget er trådt i kraft, har en markedsværdi på 3 mio. kr. og en grundvurdering på 275.000 kr. Grundskyldssatserne er landsgennemsnittet. Der er fratrullet 20 pct. fra vurderingen ved beregningen. Beregningerne forudsætter, at ændringerne i skattebetalingerne kapitaliseres fuldt ud i priserne. Det vil sige, at der ikke er nogen tilpasning i boligmassen, og at boligforbruget er uændret over perioden. Væksten i grundforløbet er sat til 3 pct., og der er diskonteret med en marginal rente på 5 pct. Gennemslaget på grundværdien er bestemt ud fra forholdet mellem grundens og ejendommens samlede værdi efter implementeringen af de nye vurderinger. Priserne forventes at ligge i det gråskraverede område.

Kilde: Egne beregninger.

Prisudviklingen i perioden frem til 2021

I det følgende beskrives prisudviklingen i perioden frem til implementeringen af de nye boligbeskatningsregler. I en stor del af landet får boligejerne lavere boligskatter fra 2021, om end skattenedsættelsen er begrænset for de fleste. Hvis boligkøberne er ydelsesfokuserede, dvs. kun reagerer på skatteændringer, når de indtræffer, er der ingen prisseffekt i perioden frem til 2021. Hvis boligkøberne er fremadskuende, stiger priserne på disse boliger op mod det nye ligevægtsniveau, altså stigningen i 2017 i figur 3 (venstre). Det giver et udfaldsrum for prisudviklingen, som er vist med gråt, jf. figur 3.

På nogle boliger bliver boligskatterne højere, men ejerne får en skatterabat. Er boligkøberne ydelsesfokuserede, kommer hele tilpasningen i 2021, jf. figur 3 (højre). Hvis boligkøberne derimod er fremadskuende, ved de, at nutidsværdien af de højere skatter overstiger nutidsværdien af skatterabatten. Priserne vil derfor være lavere relativt til grundforløbet frem mod 2021 – især for lejligheder, hvor værdien af skatterabatten er begrænset af, at man typisk bor i relativt kort tid i en lejlighed. Prisændringen i dag

er alene forskellen mellem nutidsværdien af højere fremtidige boligskatter i forhold til grundforløbet og værdien af skatterabatten. Det ses som faldet i 2017 i figur 3 (højre).

Prisudviklingen omkring implementeringen af de nye boligbeskatningsregler (januar 2021)

På de boliger, der får lavere skattebetalinger, stiger priserne i ligevægt. En del af prisstigningen må forventes at ske inden 2021, afhængigt af hvor fremadskuende boligkøberne er, jf. afsnittet ovenfor og figur 3 (venstre).

For boliger, der får højere skattebetalinger, forsvinder muligheden for at få skatterabat for nye boligkøbere i 2021. Det medfører prisfald, som vil svare til værdien af skatterabatten, hvis boligkøberne er fremadskuende. Er boligkøberne ydelsesfokuserede, bliver faldet i 2021 større, da hele tilpasningen kommer på dette tidspunkt, jf. figur 3 (højre).

Idet boligkøberne antages delvist at være ydelsesfokuserede, viser beregningerne, at boligprisen i 2021 falder mere end værdien af skatterabatten.

Derfor er det typisk ikke økonomisk fordelagtigt at fremrykke boligkøb alene for at opnå skatterabatten.¹¹ For boligkøbere, som forventer at blive boende meget lang tid, kan værdien af rabatten være større end prisfaldet i 2021. Det kræver dog, at en stor del af tilpasningen sker inden 2021. Fordelen forsvinder, hvis køberne byder prisen på boligen op. Derudover kan træghed i boligpriserne betyde, at der ikke kommer et decideret prisfald hvis værdien af skatterabatten er lille. Hermed kan der være en lille fordel ved at købe inden 2021, men igen forsvinder fordelene, hvis køberne byder prisen på boligen op.

Hvordan påvirkes forskellige boliger af boligskatteaftalen?

De boliger, som har haft de mindste prisstigninger siden 2001 har i dag de højeste effektive ejendomsværdiskatter.¹² Boligerne er typisk placeret uden for de større byer og vil som følge af boligskatteaftalen få lavere boligskatter efter 2020. Hermed understøtter boligskatteaftalen priserne på boliger uden for de store byer.

Det modsatte gør sig gældende for de effektive ejendomsskattesatser i de større byer, hvor priserne er steget mest siden 2001, og hvor presset på boligmarkedet aktuelt er størst. Samtidig er grundvurderingerne undervurderede for bl.a. lejligheder i de områder, jf. Skatteministeriet.¹³ Skatteaftalen og det nye ejendomsvurderingssystem medfører, at de samlede boligskatter for mange af boligerne i områderne vil stige fra 2021. Priserne på fx lejligheder i København forventes derfor at stige mindre frem mod 2021, end hvis de effektive skattesatser havde fulgt grundforløbet.

Hvordan påvirkes byggeriet?

En del af de boliger, som aktuelt opføres i København, får som følge af skatteaftalen og det nye ejendomsvurderingssystem højere boligskatter. Det betyder, at hvis de færdiggøres og sælges inden 1. januar 2021, får boligkøberne skatterabatten. Derfor vil bygherren kunne sælge boligerne til en højere pris, end hvis de færdiggøres på et senere tidspunkt. Der er derfor en økonomisk fordel for bygherren ved at fremrykke færdiggørelsen af boliger, som får en rabat.

11 En implicit antagelse ved cashflowtilgangen er, at boligsælgerne har hele "bargaining power". En lempelse af den antagelse muliggør en ligevægtspris, som i 2017-21 ligger under den skitserede, hvorved boligkøberne får en del af skatterabatten. I det tilfælde kan boligkøberen være bedre stillet ved at købe før 2021. Bemærk, at det kræver, at boligpriserne korrigeres nedad allerede inden 2021 og udvandes, hvis skatterabatten øger boligkøbernes betalingsvillighed.

12 Jf. Asbjørn Klein, Simon Juul Hviid, Tina Saaby Hvolbøl, Paul Lassenius Kramp og Erik Haller Pedersen, Boligprisbobler og fordelene ved en stabiliserende boligbeskatning, Danmarks Nationalbank, *Kvartalsoversigt*, 3. kvartal 2016.

13 Se Implementeringscenter for Ejendomsvurderinger, Nye og mere retvisende ejendomsvurderinger, 2016.

OM ANALYSE



Som en konsekvens af Nationalbankens rolle i samfundet udarbejdes analyser af økonomiske og finansielle forhold.

Analyser udkommer løbende og vurderer bl.a. den aktuelle konjunktursituation og strukturelle forhold.

DANMARKS NATIONALBANK
HAVNEGÅDE 5
1093 KØBENHAVN K
WWW.NATIONALBANKEN.DK

Redaktionen er afsluttet
8. september 2017

Simon Juul Hviid
sjh@nationalbanken.dk

Paul Lassenius Kramp
plk@nationalbanken.dk
ØKONOMI OG PENGEPOLITIK



**DANMARKS
NATIONALBANK**