

RESPONS PÅ ARTIKEL I POLITIKEN OM BOLIGSKAT

I en artikel i søndagens udgave af Politiken hævdes der at være modstrid mellem en opgørelse fra Skatteministeriet og Nationalbankens analyse af boligskatternes udvikling i forhold til boligpriserne i Kvartaloversigten fra 3. kvartal. Der er imidlertid ikke nogen modstrid.

Skatteministeriets opgørelse viser summen af ejendomsværdiskat og grundskyld i forhold til den offentlige ejendomsvurdering i henholdsvis 2000 og 2015. Tallet for den offentlige ejendomsvurdering for det seneste år tager udgangspunkt i den seneste offentliggjorte opgørelse, der er fra 2011.

Nationalbankens analyse fokuserer på den løbende udvikling i henholdsvis ejendomsværdiskat og grundskyld i forhold til den aktuelle markedspris og viser den effektive ejendomsværdiskattesats og den effektive grundskyldssats i hvert år fra 2004 til 2014. Sammenholder man 2004 med 2014, er den effektive ejendomsværdiskattesats faldet, mens den effektive grundskyldssats er steget lidt, jf. figur. Det gælder både i hovedstaden og for landet som helhed. Grunden til at den effektive grundskyldssats er steget, er bl.a., at grundværdiernes andel af ejendommens samlede værdi skønnes at være steget over tid. Det tenderer at øge den effektive grundskyldssats som beregnet af Nationalbanken og Skatteministeriet.

Det er principielt bedre at se på betalt grundskyld i forhold til grundens markedsværdi. Målt således ville den effektive grundskyldsskattesats være faldende – særligt i hovedstadsområdet, hvor loftet over den årligt betalte grundskyld er bindende – men en boligs handelspris opdeles ikke i en grundværdi og en forskelsværdi, dvs. værdien for selve boligen. Derfor anvendes til tider ejendomsvurderinger som grundværdimål, som i Skatteministeriets opgørelse. Det er en approksimation.

I beregningen fra Skatteministeriet anvendes således den offentlige vurdering i stedet for markedsværdier. Ligger den offentlige vurdering skævt i forhold til udviklingen i markedsværdien, hvilket der er formodning for, rammer en sådan beregning ikke den faktiske udvikling i den effektive grundværdiskattesats. Som det fremgår af Skatteministeriets svar til Skatteudvalget af 6. november 2015, skønnes det, at der for ca. 30 pct. af enfamiliehusene betales grundskyld efter den aktuelle vurdering i 2015, dvs. ca. 70 pct. er stigningsbegrænsede. Det skønnes endvidere, at 7 pct. af enfamiliehusene betaler ejendomsværdiskat efter den aktuelle vurdering, mens de øvrige 93 pct. har en lavere ejendomsværdiskat som følge af skattestoppet. Der arbejdes for øjeblikket på et nyt ejendomsvurderingssystem i et forsøg på at få ejendomsvurderingen mere på linje med markedsværdierne.

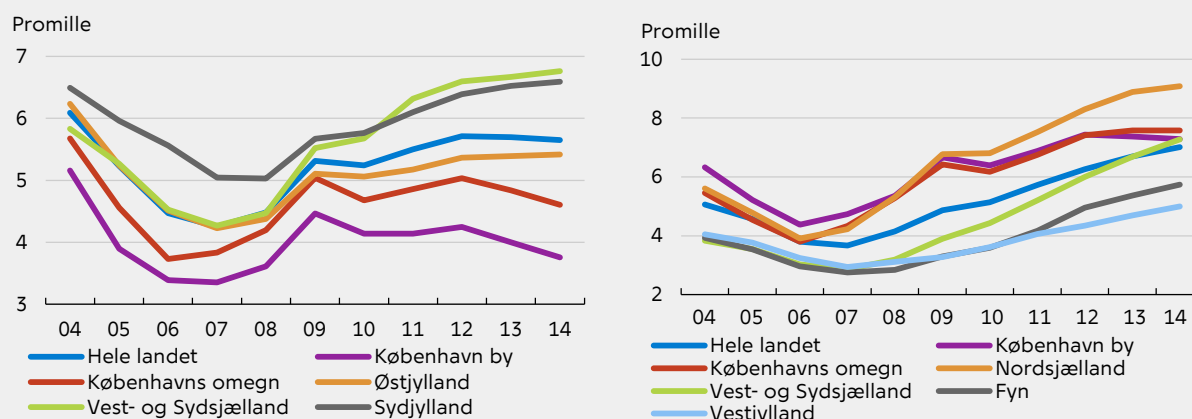
Nationalbankens fokus er imidlertid ikke på niveauet af beskatningen men på udviklingen hen over årene. Siden fastfrysningen af ejendomsværdiskatten i 2002 og loftet over den årlige stigning i betalt grundskyld har det været sådan, at den effektive beskatning af boliger – og det gælder både ejendomsværdiskat og grundskyld – er faldet, når boligpriserne er steget, og omvendt, jf. figurerne. Det forstærker udsvingene i boligpriserne og svækker dermed stabiliteten i økonomien. Fastfrysningen af grundskylden i 2016 øger den destabiliserende virkning, særligt i de områder hvor priserne er steget mest, dvs. i de store byer.

Ser man på de senere år, er Nationalbankens konklusion blandt andet, at den effektive ejendomsværdiskattesats for enfamilie- og rækkehuse er faldet i hovedstadsområdet fra 2012 til 2014, hvor der igen er kommet fart på boligmarkedet, og ligger markant lavere end i andre dele af landet, hvor prisstigningerne har været mere moderate. Den effektive grundskyldssats har været omtrent uændret i samme periode i hovedstadsområdet, men er faldet svagt i København By.

Nationalbanken arbejder for en robust dansk økonomi og anbefaler derfor, at skatten på boliger ændres, så den betalte skat stiger, når boligens værdi stiger, og falder, når værdien falder. Det vil fremme stabiliteten på boligmarkedet – og dermed i økonomien som helhed. Det handler ikke om boligbeskatningens niveau, men om at beskatningen indrettes, så den automatisk stabiliserer

udviklingen på boligmarkedet og dermed mindsker risikoen for uholdbart store prisstigninger og efterfølgende tilbageslag, som har store konsekvenser for den enkelte boligejer og potentielt også for hele samfundsøkonomien. Det blev klart illustreret under overophedningen af boligmarkedet fra 2005-07 og det efterfølgende tilbageslag, som har været dybere, end hvis boligpriserne havde fulgt en mere jævn udvikling, jf. analysen i Kvartalsoversigten for 1. kvartal 2011, del 2. Om de samlede boligskatter skal være højere eller lavere er en politisk prioritering.

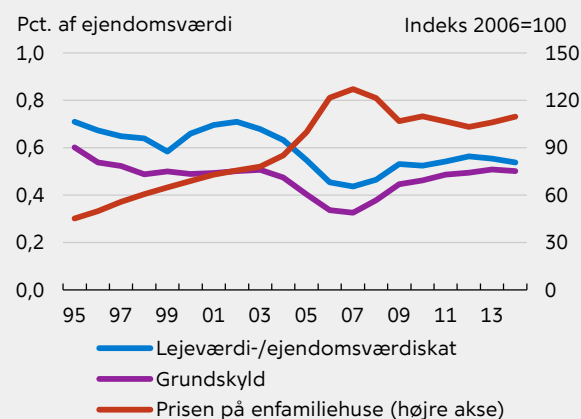
Effektiv ejendomsværdiskattesats (venstre) og effektiv grundskyldsskattesats (højre) for udvalgte dele af landet.



Anm.: Venstre figur: Betalt ejendomsværdiskat (specialudtræk fra Danmarks Statistik) i forhold til ejendomsværdien som opgjort af Danmarks Statistik. Højre figur: Betalt grundskyld (den gennemsnitlige grundskyldspromille ganget på afgiftspligtig grundværdi) i forhold til ejendomsværdi beregnet på et hus på 140 kvm. Den afgiftspligtige grundværdi kan ligge under den offentlige grundværdi som følge af loftet i stigningsprocenten i betalt grundskyld.

Kilde: SKAT, Realkreditrådet, Danmarks Statistik og egne beregninger.

Effektiv ejendomsværdiskattesats og effektiv grundskyldsskattesats samt boligprisen



Anm.: De effektive satser er beregnet med udgangspunkt i provenuer for grundskyld og ejendomsværdiskat på landsplan sat i forhold til boligbeholdningen opgjort til markedspris ifølge ADAMs og MONAs databanker. Denne metode kan ikke anvendes, når der regnes på regioner. De to beregningsmetoder giver for landet som helhed samme billede af udviklingen over årene.

Kilde: Danmarks Statistik og egne beregninger.