

Boligskatteaftalens effekt på boligpriserne

Boligskatteaftalen fra 2017 bidrager til højere priser for enfamiliehuse og lavere for ejerlejligheder frem mod 2022.

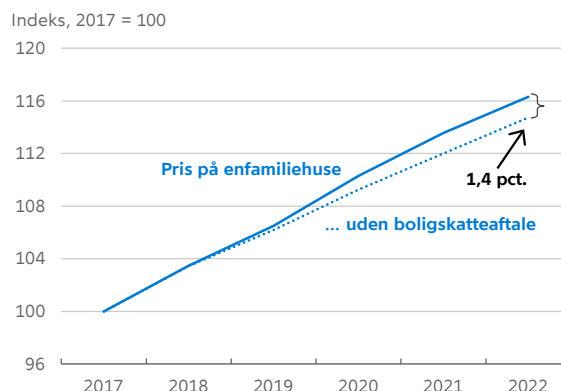
Ved indgangen til 2021 træder den nye boligbeskatning i kraft. Med boligskatteaftalen genindføres en sammenhæng mellem ejendomsværdiskat og boligens pris, efter at den effektive beskatning gradvist er blevet udhulet under skattestoppet. Ejendomsværdiskattesatsen fastsættes således, at det samlede provenu fra skattebetalingerne er uændret fra 2020 til 2021, og den kommunale grundskyldsats bliver i 2020 fastsat, så provenuet kommune for kommune ikke stiger fra 2020 til 2021. Der er nogen usikkerhed om, hvordan aftalen vil påvirke boligprisudviklingen, bl.a. på grund af de nye offentlige vurderinger, der er udskudt til midten af 2020. Boligpriserne må formodes at blive påvirket, allerede inden skatteaftalen træder i kraft fra 1. januar 2021.

Et forsigtigt skøn viser, at prisvæksten på enfamiliehuse som følge af boligskatteaftalen over perioden 2018-22 samlet forøges med 1,4 pct. Pristilpasningen er formentlig tilendebragt i 2022, jf. figur 1. For ejerlejligheder skønnes aftalen derimod at reducere prisvæksten med 5,8 pct. over perioden.

De skønnede priseffekter af boligskatteaftalen er begrænsede set i forhold til de prisstigninger, der i øvrigt har været under det seneste opsving, og de er ikke af en størrelse, der ændrer billedet af en begyndende blød landing på boligmarkedet, jf. figur 2.

**Nationalbankens prognose over
priser for enfamiliehuse med og uden
skatteaftale**

Figur 1



Anm.: Nationalbankens prognose for kontantpriser for enfamiliehuse fra marts 2019.

Kilde: Egne beregninger baseret på tal fra SKAT og Danmarks Statistik.

Prisen på ejerlejligheder er øget kraftigt i flere af de store byer under opsvinget og er kommet op over, hvad udviklingen i renten og de disponible indkomster mv. tilsiger, jf. figur 3. At boligaftalen bidrager til en afdæmpning af prisudviklingen på ejerlejligheder i især København, er derfor hensigtsmæssigt. Omvendt ligger priserne på enfamiliehuse fortsat under, hvad rente- og indkomstudviklingen tilsiger, jf. figur 4.

Boligskatteaftalen vil stimulere prisen på enfamiliehuse frem mod 2022

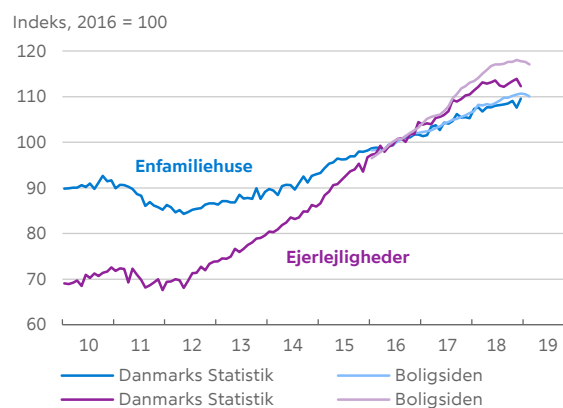
Med boligskatteaftalen fra maj 2017¹ ændres der både på ejendomsværdiskatten og ejendomsskatten (grundskylden). Boligejere, der får højere samlede boligskatter i forbindelse med implementeringen af skatteaftalen, kompenseres via en skatterabat, der fastsættes, så de samlede boligskatter ikke stiger for den enkelte boligejer i 2021. Skatterabatten bortfalder, når boligen sælges efter 2021.

Som følge af introduktionen af skattestoppet i 2001 blev ejendomsværdiskatten fastfrosset nominelt. Fastfrysningen har betydet, at den effektive skattesats er faldet for boliger, der er steget i pris, jf. figur 5. Det har medført store regionale forskelle på den effektive skattesats. De områder, der har oplevet de største prisstigninger, har nu den laveste effektive skattesats og har dermed fået en skatterabat i forhold til situationen, hvor ejendomsværdiskatten havde fulgt boligpriserne. Med aftalen bliver satsen ens for alle boliger på tværs af landet. Det betyder, at ejendomsværdiskatten bliver lavere for nogle boliger, mens den bliver højere for andre.

Grundskylden følger de offentlige vurderinger af grundværdierne, men reguleringsprocenten lægger en begrænsning på, hvor meget den afgiftspligtige grundværdi må stige fra år til år. Det har medført, at den betalte grundskyld i en række kommuner er lavere, end hvad den kommunalt bestemte sats tilsiger.

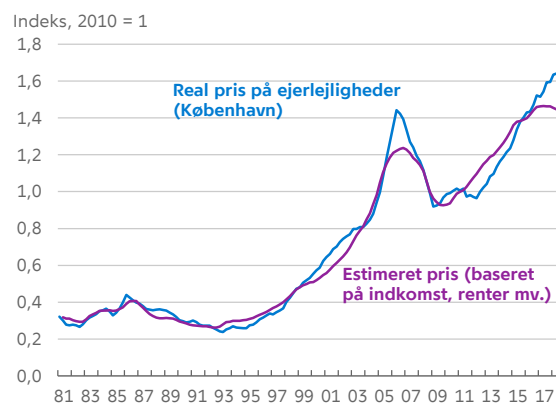
Betydelige stigninger i boligpriserne under opsvinget

Figur 2



Priserne på ejerlejligheder i København er forholdsvis høje

Figur 3



¹ Se S.J. Hviid og P.L. Kramp, Aftale om boligskat stabiliserer boligpriser, *Danmarks Nationalbank Analyse*, nr. 14, september 2017.

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

Boligskatteaftalen vil derfor stimulere prisudviklingen for nogle boliger, men dæmpe den for andre. Typisk understøttes priserne på boliger uden for de store byer, mens prisudviklingen i fx København vil blive dæmpet frem mod 2021. Samlet set vurderes det, at boligaftalen løfter priserne på enfamiliehuse, især i 2020, når de nye vurderinger bliver kendt. Det skyldes, at boligskatterne lempes for denne boligtype under ét.

Baggrund for beregningen

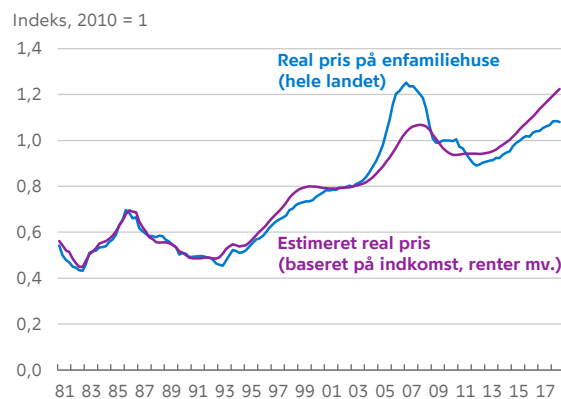
For at kvantificere effekten af boligaftalen på prisen på enfamiliehuse i hele landet under ét er brugt tidligere offentliggjorte tal fra SKAT.² Tallene indeholder eksempler på skatteændringer for henholdsvis et billigere, et typisk og et dyrere hus i hver enkelt kommune. Ved at vægte disse tal sammen med værdien af de handlede boliger på kommuneniveau over det seneste år fås, at den effektive skattesats for enfamiliehuse under ét vil blive reduceret med 0,14 procentpoint.

Der er forskel på, hvordan gennemslaget vurderes at fordele sig over perioden, alt efter om boligskatterne stiger eller falder for den enkelte bolig. Det følger af skatterabatten. Derfor inddeles enfamiliehusene i to grupper: ca. 70 pct. af de handlede huse, opgjort i værdi, vil få lavere boligskatter, og ca. 30 pct. vil få højere boligskatter – og dermed en skatterabat.

Herefter er priseffekterne af faldet i den effektive skattesats på 0,14 procentpoint beregnet i kontantprisrelationen i Nationalbankens makroøkonomiske model, MONA. Det giver en samlet ekstra prisstigning på 1,8 pct. i ligevægt i hele landet under ét. Den regionale boligprisudvikling er imidlertid påvirket af bølgeeffekten, der viser prisafsmitningen

Priserne på enfamiliehuse på landsplan ligger under det estimerede

Figur 4

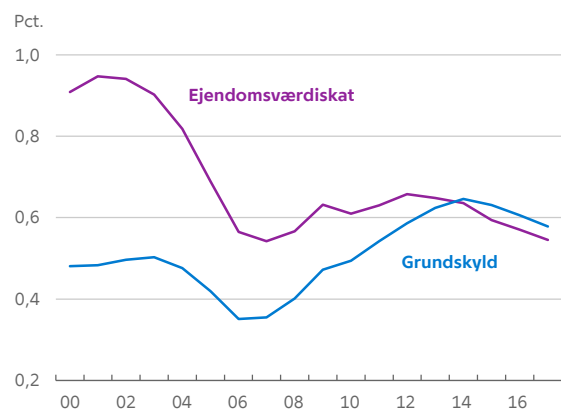


Anm.: Se anmærkning til figur 3.

Kilde: Danmarks Statistik og Danmarks Nationalbank.

Effektive skattesatser for enfamiliehuse

Figur 5



Kilde: Egne beregninger på ejendomsregisterdata fra Danmarks Statistik.

² Tallene er senere offentliggjort i *Kig dig godt for: Her rammer de nye boligskatter*, Arbejdernes Landsbank.

på tværs af kommuner. Bølgeeffekten er stærkest fra de største byer til det øvrige land.³ Da det typisk er i de største byer, at skatten stiger, bør der tages højde for bølgeeffekten. Derfor er vægten på boliger, der oplever en skattestigning, justeret op med en tredjedel til 0,4, hvilket giver et endeligt skøn på en ekstra stigning på 1,4 pct. i prisen på enfamiliehuse som følge af boligskatteaftalen. Skønnet er et udtryk for den samlede effekt, fra annoncering til fuld tilpasning, her antaget sket i 2022.

Hvordan den samlede effekt fordeler sig over de kommende år, påvirkes af flere elementer, bl.a. sammensætningen af boliger med henholdsvis stigende og faldende skatter, forventningsdannelsen blandt boligkøberne og trægheden i prisdannelsen på boligmarkedet. Tilpasningen af boligpriserne vil ske gradvist, jf. boksen.

Prisen på ejerlejligheder påvirkes negativt af boligskatteaftalen

Ved at anvende samme beregningsmæssige tilgang for ejerlejligheder som for enfamiliehuse vurderes det, at prisudviklingen for ejerlejligheder i gennemsnit dæmpes med 5,8 pct. frem mod 2022. Lavere boligskatter på dele af ejerlejlighedsmarkedet i Aalborg, Odense, Randers og Helsingør gør, at afdæmpningen ikke er større. Da en stor del af ejerlejlighederne i Danmark vil få en skatterabat som følge af relativt lave vurderinger i det tidligere ejendomsvurderingssystem, ligger en stor del af tilpasningen sandsynligvis i 2021.

Pristilpasningen som følge af boligskatteaftalen

Boks 1

Tilpasningen i prisen på den enkelte bolig afhænger af, om de samlede boligskatter for boligen stiger eller falder som følge af boligskatteaftalen. Det skyldes, at skatterabatten udskyder en del af tilpasningen til 2021, hvor den bortfalder for boligkøbere. Derfor skelnes der imellem disse to boligtyper. Baseret på tallene fra SKAT og antallet af handler fra Boligmarkedsstatistikken er det ca. 85 pct. af de handlede enfamiliehuse og 70 pct. af den handlede boligværdi, der oplever lavere boligskatter. Vi vægter i det efterfølgende med den handlede værdi, da det ligger tættest på opgørelsesmetoden i Danmarks Statistiks prisindeks for enfamiliehuse.

For at bestemme, hvornår priserne tilpasser sig over perioden, beregnes for hver boligtype i hver kommune den samlede priseffekt. Dette baseres på en beregning af nutidsværdien af den fremtidige skatteændring. Diskonteringsfaktoren kalibreres således, at den totale priseffekt svarer til den, som kan beregnes i kontantprisrelationen i MONA. Her er de enkelte boligtyper (billigere, typisk og dyrere hus) i hver kommune vægtet sammen med værdien af de handlede boliger. Det giver en implicit årlig diskonteringsfaktor for boligkøberne på 4,8 pct.

For de to grupper af boliger vil der være en væsentlig forskel på tilpasningen, hvilket skyldes det diskrete bortfald af skatterabatten til boligejere, der køber bolig efter 1. januar 2021. For boliger, der har udsigt til lavere boligskatter efter 2021, vil der ske en gradvis stigning i priserne frem til 2021. For boliger, som oplever stigende skatter i 2021, vil boligkøberne, hvis de i en vis grad er fremadskuende, vide, at nutidsværdien af højere skatter overstiger nutidsværdien af skatterabatten. Priserne på boliger, som har udsigt til en skatterabat efter 2021, vil derfor blive dæmpet allerede frem mod 2021. Værdien af skatterabatten er nutidsværdien af et fast nominelt beløb, som løber indtil salg. I modsætning til rabatten stiger boligskatterne med boligpriserne, og de skal også betales af fremtidige ejere, dvs. de har en uendelig løbetid. Nutidsværdien af rabatten vil derfor altid være mindre end nutidsværdien af den skattestigning, der udløser rabatten.

En væsentlig del af usikkerheden omkring indfasningen af effekterne fra boligskatteaftalen skyldes, at ændringerne i den enkelte boligs samlede beskatning endnu er ukendte. Det vurderes, at der vil ske en gradvis tilpasning af boligpriserne fra midten af 2018, i takt med at boligkøbere og -sælgere bliver mere opmærksomme på de forestående ændringer, jf. tabel 1. I andet halvår af 2020 bliver de nye ejendomsvurderinger kendt, og dermed skattebetalingerne fra 2021.

Fortsættes

³ S.J. Hviid, A regional model of the Danish housing market, *Danmarks Nationalbank Working Paper*, nr. 121, september 2017.

Pristilpasningen som følge af boligskatteaftalen

Boks 1

Fortsat

Det forventes derfor, at der vil ske en acceleration af tilpasningen i boligpriserne i dette halvår. Når boligkøberne står over for de nye boligskatter i 2021, vil en stor del af tilpasningen ske for boliger, som begynder at modtage en skatterabat. Det skønnes, at lidt over halvdelen af tilpasningen vil finde sted her, hvor størstedelen vil finde sted ved årets indgang og derefter med en aftagende profil. Boliger, der samlet set får nedsat boligskatterne, skønnes også at tilpasse sig en smule i 2021, hvor de nye skattebetalinger vil fremgå af salgsopstillingerne, men størstedelen af stigningen i 2021 skyldes overhæng fra den store del af tilpasningen i andet halvår af 2020.

Effekter af boligskatteaftalen på årstigningstakten, justeringsled i procentpoint

Tabel 1

	Enfamiliehuse			Ejerlejligheder
	Samlet	Højere skat	Lavere skat	
Samlet prisefekt, procentpoint	1,4	-1,0	3,0	-5,8
Vægt		0,4	0,6	0,0
2018	0,0	0,0	0,1	0,0
2019	0,3	-0,1	0,5	-0,4
2020	0,7	-0,2	1,3	-1,4
2021	0,4	-0,6	1,1	-3,5
2022	0,0	-0,1	0,1	-0,8

Kilde: Egne beregninger baseret på tal fra SKAT og Boligmarkedsstatistikken.

OM ANALYSE



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

Analyserne udkommer løbende og omfatter bl.a. vurderinger af den aktuelle konjunktursituation og den finansielle stabilitet.

Analysen består af en dansk og engelsk version. I tilfælde af tvivl om oversættelsens korrekthed gælder den danske version.

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

Redaktionen er afsluttet
12. marts 2019

Simon Juul Hviid
Senior Economist
ØKONOMI OG PENGEPOLITIK

Sune Malthe-Thagaard
Senior Economist
ØKONOMI OG PENGEPOLITIK



**DANMARKS
NATIONALBANK**