



ULIGHED PÅ BOLIGMARKEDET 3. maj 2021

DEBATINDLÆG

Skrevet af

Lars Andersen

Direktør

Sune Caspersen

Chefanalytiker

Skævheder i skattesystemet skævvrider boligmarkedet på tværs af landet

Vi bør derfor tage hånd om de strukturelle udfordringer på et boligmarked, der bliver mere og mere opdelt godt hjulpet på vej af årtiers forfejlede skattepolitik. Det er det rette tidspunkt nu.

Kontakt

Direktør

Lars Andersen

📞 40 25 18 34

✉️ la@ae.dk

Kommunikationschef

Jesper Kirkbak

📞 50 73 71 34

✉️ jk@ae.dk

Boligmarkedet har taget en uventet drejning i løbet af det seneste års tid, da boligpriserne er steget voldsomt under en af de største kriser – sundhedsmæssigt så vel som økonomisk – i nyere tid. Men vi er ikke tilbage i 00'ernes euforiske stemning, hvor boligpriser blev fuldstændig afkoblet fra de fundamentale forklaringsforhold som indkomst, rente og skat.

” *De mekanismer, der normalt tøjler kraftigt stigende boligpriser, er sat ud af drift. Boligskatterne følger nemlig ikke med boligpriserne. Det er problematisk.*

Direktør Lars Andersen og analytiker Sune Caspersen

I de dyreste områder er boligpriserne steget mest over de seneste 20 år. Vi begynder da også at se bobletendenser på dele af boligmarkedet omkring København og Aarhus, som er ved at lukke sig om sig selv. Når to almindelige fuldtidslønninger nærmest ikke længere er nok til at kunne købe sig en passende bolig, begynder kæden at hoppe af.

Boligpriserne er også steget pænt i andre dele af landet. Men stramninger af kreditreglerne ad flere omgange siden finanskrisen lægger en naturlig dæmper på, hvor galt det kan gå. Yderligere stramninger risikerer dog at gå hårdest ud over førstegangskøbere.

Tøjlede mekanismer sat ud af kraft

De mekanismer, der normalt tøjler kraftigt stigende boligpriser, er sat ud af drift. Boligskatterne følger nemlig ikke med boligpriserne. Det er problematisk.

De løbende boligskatter – ejendomsværdiskat og grundskyld – reducerer rådighedsbeløbet og dermed også det beløb, man som boligkøber kan og vil gå ud at købe hus eller lejlighed for. Men i fraværet af nye offentlige ejendomsvurderinger hvert andet år, stiger boligskatterne ikke, når boligpriserne gør det. De forbliver på samme niveau som før.

Først fra 2024 bliver denne mekanisme genstartet – hvis altså ikke udviklingen af de nye offentlige ejendomsvurderinger igen [løber ind i udfordringer](#), der leder til flere udsættelser af det nye boligskattesystem.

Det er dog ikke blot ejendomsvurderingerne, der har været sat ud af drift i de senere år. Skattestoppet fra 2002 har betydet, at ejendomsværdiskatten ikke har måtte stige i kroner og øre i 20 år. Det har udhulet ejendomsværdiskatten, da boligpriserne i mellemtiden [er fordoblet](#).

Da ejendomsværdiskatten blev indført i 2000, var det med en sats på én procent af ejendomsvurderingen. For de allerdyreste ejerboliger betalte man tre procent af værdien over et progressionsknæk ved cirka 2,7 millioner kroner. Det var dog kun den dyreste procent af ejerboligerne, der fik så høj en vurdering, at ejerne betalte den høje sats. Dertil kom diverse nedslag i ejendomsværdiskatten for pensionister og ejere fra før 1. juli 1998.

Når vi i 2024 – forventeligt – får nye boligskatter, vil satserne for ejendomsværdiskat reelt være reduceret til mindre end halvdelen af de oprindelige skattesatser. Det er et problem fordi, det løbende boligafkast bliver alt for lempeligt beskattet i forhold til andre kapitalindkomster, som gevinster på aktier.

” Hvis boligpriserne når derop, hvor adgangen bestemmes af, hvorvidt du har en solid forældrekapital eller arv i ryggen, risikerer vi, at uligheden bliver så stor, at Danmark slet og ret knækker over

Direktør Lars Andersen og analytiker Sune Caspersen

Skatter på kapitalindkomster er ellers blandt de mest [effektive tiltag til at reducere indkomstuligheden](#). Samtidig bliver beslutningen om, hvorvidt man skal placere sine midler i bolig, aktier eller lignende skævvredet, når skatten er så forskellig.

Progressiv beskatning, rentefradrag og arveafgift

Man kan med fordel forhøje satsen på den progressive del af ejendomsværdiskatten og brede den ud på flere, så det ikke kun er den dyreste procent af ejerboligerne, men for eksempel top-fem-procent, den gælder. Det vil lægge en dæmper på boligpriserne i de dyreste områder af landet.

Derudover bør rentefradraget for store renteudgifter reduceres. Man bør handle nu, hvor renten er lav, da de privatøkonomiske konsekvenser i givet fald vil være til at overskue. I dag fungerer rentefradraget i praksis blot som subsidier for bank- og realkreditsektoren, da positive renter på opsparingen i banken er en saga blot, og professionel ejendomsinvestering typisk foregår i selskabsform.

De store friværdier, der gennem årene opbygges af kraftige prisstigninger i de største byer, giver desuden anledning til bekymringer om fremtidens adgang til boligmarkedet for de næste generationer. Derfor er det på høje tid at indføre en højere arveafgift på store arveladninger. Hvis boligpriserne når derop, hvor adgangen bestemmes af, hvorvidt du har en solid forældrekapital eller arv i ryggen, risikerer vi, at uligheden bliver så stor, at Danmark slet og ret knækker over.