

ULIGHED PÅ BOLIGMARKEDET 2. maj 2021

DEBATINDLÆG

Boligmarkedet skaber kløfter. Det er en ulighedsgenerator.

Skrevet af

Lars Andersen
Direktør

Sune Caspersen
Chefanalytiker

Skellet mellem ejere og lejere og mellem land og by vokser med boligprisernes udvikling. Brugbare løsninger kunne være lavere rentefradrag, mere progressivt skattetryk på ejendomsværdiskatter, højere arveafgift på store arveladninger og flere nye boliger i de store byer.

Kontakt

Direktør

Lars Andersen

📞 40 25 18 34

✉️ la@ae.dk

Kommunikationschef

Jesper Kirkbak

📞 50 73 71 34

✉️ jk@ae.dk

I Danmark er vi lykkedes med at opbygge et samfund, hvor afstanden mellem rig og fattig – sammenlignet med andre lande – er begrænset. Men uligheden stiger.

” *Hovedreglen er, at de rige flytter til København, Nordsjælland og Aarhus, mens dem med lave indkomster flytter til Lolland, Falster og mere sydlige og vestlige egne af Jylland*

Direktør Lars Andersen og analytiker Sune Caspersen

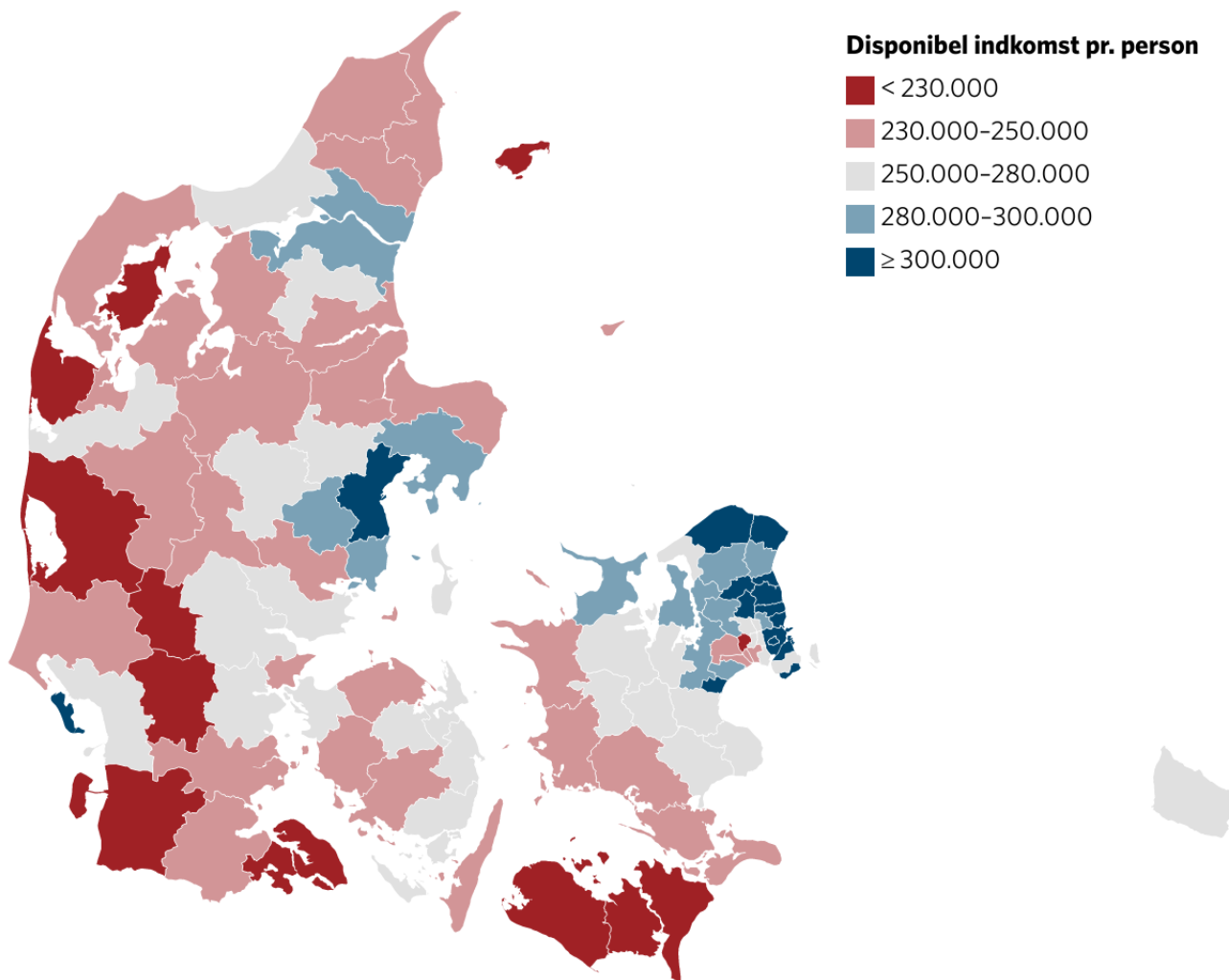
De galoperende boligpriser står frem som en tydelig ulighedsgenerator. Boligpriserne er overraskende nok steget voldsomt under coronakrisen det seneste år, men det er blot en forlængelse af boligprisstigninger over de seneste 20-30 år. Siden finanskrisen er stigningen først og fremmest sket i og omkring de store byer, mens man i andre egne af landet kun kan se måbende til, mens storbyboerne bliver rigere og rigere alene ved at bo.

Knækker Danmark over?

Udviklingen på boligmarkedet har skabt et skel mellem boligejerne og dem uden fast ejendom. Og den har skabt et skel mellem land og by. 2020 var ingen undtagelse.

I en ny analyse har vi på baggrund af data fra Danmarks Statistik undersøgt danskernes flyttemønstre baseret på deres indkomster.

De rigeste flytter til Nordsjælland, København og Aarhus



Anm.: Opgjort ekskl. familier med voksne studerende. Tilflyttere er defineret som personer, der flyttede på tværs af kommunegrænsen i 2020. Indkomst opgjort i 2021-priser på baggrund af 2019-data.

Kort: Arbejderbevægelsens Erhvervsråd • Kilde: AE på baggrund af Danmarks Statistiks registre.

I 2020 fik Københavns Kommune 33.510 nye indbyggere fra landets øvrige kommuner fraregnet studerende. De har i gennemsnit en årsindkomst på 350.622 kroner efter skat. Til sammenligning er tallet for Tønder Kommunes 1.190 nye indbyggere 219.689 kroner. Endnu større er forskellen mellem Hørsholm Kommune og Lolland Kommune, der ligger i henholdsvis top og bund.

Hovedreglen er, at de rige flytter til København, Nordsjælland og Aarhus, mens dem med lave indkomster flytter til Lolland, Falster og mere sydlige og vestlige egne af Jylland.

Det er en bevægelse, som har været længe undervejs. I [1987](#) udgjorde arbejderklassen den største andel af indbyggerne i mange lokalområder i og omkring København, Aarhus, Odense og Aalborg. I [2019](#) var arbejderne ikke længere i flertal i nogen kvarterer i og omkring de store byer.

Dynamitten blev antændt i 2002

Prisstigningerne på boligmarkedet begyndte i midten af 1990'erne, men eksploderede fra 2003 og frem til finanskrisen. Priserne blev fuldstændig afkoblet fra de fundamentale forklaringsforhold som indkomst, rente og skat. Efter finanskrisen steg boligejernes friværdi igen med høj fart. Siden 2002 er boligpriserne fordoblet.

Der er flere årsager til boligprisernes udvikling, men centralt står den første Fogh-regerings skattestop. Konkret betød skattestoppet, at ejendomsværdiskatten fra 2002 ikke måtte stige i kroner og ører. Boligejerne blev fredet, og ejendomsværdiskatten er siden blevet udhulet med boligprisernes stigning. Det har været en rigtig god forretning at eje mursten.

Da ejendomsværdiskatten blev indført i 2000, blev man beskattet med én procent af sin boligs værdi. Ejerboliger med en værdi over cirka 2,7 millioner kroner blev dog beskattet med tre procent. Når vi efter planen får nye boligskatter i 2024, vil satserne for ejendomsværdiskatten reelt være reduceret til mindre end halvdelen af de oprindelige skattesatser.

” *Skat på fast ejendom er dog en varm politisk kartoffel. Mange føler, det er en eller anden klam hånd, der kommer og tager ens surt tjente penge.*

Direktør Lars Andersen og analytiker Sune Caspersen

Nationalbanken forventer, at boligpriserne stiger med knap 10 procent i 2021, hvorefter de fortsat vil stige i 2022 og 2023 – omend mere moderat. Dem med mursten vil få øget friværdien, og fortjenesten er skattefri. Der er noget skævt ved, at vi beskatter afkastet på vores arbejde, men ikke på vores boligs stigende værdi.

Heldigvis beskatter vi afkast fra for eksempel aktier og renteindtægter. De økonomiske vismænd har vist, at skat på kapitalindkomster netop er blandt de mest [effektive tiltag til at reducere indkomstulighed](#). Så alene fra et ulighedsperspektiv er det et vigtigt redskab.

Men fordi man ikke beskattes af afkastet på boligen, kan det skabe incitament til, at man vælger at investere i fast ejendom i stedet for produktive erhvervsinvesteringer. Siden skattestoppet i 2002 har boligafkastet ikke været beskattet. Ideelt set burde boligafkastet beskattes på samme niveau som kapitalindkomst, som [vismændene](#) tidligere har luftet. Men kunne vi bare komme tilbage til det niveau, vi havde før 2002, ville meget være vundet.

Lavere rentefradrag, progressivt skattetryk, højere arveafgift og nye boliger

Skat på fast ejendom er dog en varm politisk kartoffel. Mange føler, det er en eller anden klam hånd, der kommer og tager ens surt tjente penge.

I en [meningsmåling](#) bad Altinget og Epinion forleden danskerne forholde sig til udsagnet "I Danmark bør vi indføre en skat på gevinst ved salg af bolig". 55 procent erklærede "helt uenige" eller "overvejende uenige". Måske ikke så overraskende svarer det nogenlunde til andelen af danskere, der bor i ejerboliger.

Der er dog også andre håndtag at dreje på.

Først og fremmest kunne man sænke rentefradraget på store renteudgifter. Man får nemlig et fradrag i sin skatteregning for sine renteudgifter. Jo højere gæld, man stifter, jo mere rabat får man. Det er reelt en skatterabat til boligejere. En mindre skatterabat på store renteudgifter ville lægge en dæmper på priserne på de dyre boliger

Dernæst kunne man med fordel forhøje satsen på den progressive del af ejendomsværdiskatten. I dag er det sådan, at det reelt kun er [den dyreste procent](#) af boligerne, der har så høj værdi, at ejerne betaler ekstra i ejendomsværdiskat. Hvis flere betalte den høje sats, ville det lægge en dæmper på boligpriserne i de dyreste områder af landet. Niveauet kunne i stedet være de fem procent dyreste boliger.

En tredje ting kunne være højere arveafgift på store arveladninger. Vi må forsøge at undgå, at adgangen til boligmarkedet omkring de største byer bestemmes af, hvorvidt du har en solid forældrekapital eller arv i ryggen. Arv, der i stort omfang stammer fra de store friværdier, der gennem årene opbygges af kraftige

prisstigninger i de største byer. Hvis uligheden bliver så stor, at familiekapitalen bliver adgangsbillet til boligmarkedet, risikerer vi simpelthen, at Danmark knækker over.

Endelig skal der bygges flere boliger, som almindelige mennesker har råd til at bo i, i de store byer. Alternativet er større kløfter og stigende ulighed.