



ULIGHED PÅ BOLIGMARKEDET 6. september 2021

DEBATINDLÆG

Skrevet af

Sune Caspersen
Chefanalytiker

Boligmarkedet er en ulighedsgenerator – men hvordan bremser vi den?

En fjerdedel af den stigende ulighed i Danmark kan tilskrives boligprisernes udvikling de seneste 25 år. Boligejerne får lagt millioner af kroner oven i friværdien uden at løfte en finger – og fortjenesten er skattefri. Uden for festen står lejerne, der både går glip af formueforøgelserne og oplever bagsiden af medaljen. Højere boligpriser sætter sig nemlig i huslejen i den stigende andel af lejeboligerne, der er på markedsvilkår.

Kontakt

Chefanalytiker

Sune Caspersen

📞 26 20 02 28

✉️ sc@ae.dk

Kommunikationschef

Jesper Kirkbak

📞 50 73 71 34

✉️ jk@ae.dk

Boligpriserne er stukket af – særligt under coronakrisen. Kig for eksempel til Hvidovre og Aarhus. Den gennemsnitlige villaejer i vestegnskommunen har kunnet se friværdien stige med knap én million kroner i løbet af det seneste år, mens ejerlejlighederne i Aarhus er steget med en halv million kroner.

Tendensen er landsdækkende og længerevarende. For mens prisen på enfamiliehuse [ifølge Danmarks Statistik](#) er steget med 15,5 procent i løbet af det seneste år på landsplan, er priserne steget 40 procent hen over de seneste ti år. Prisen på ejerlejligheder er også næsten fordoblet i samme periode – og boliggevinsterne er skattefrie.

” *Hvor retfærdig er indretningen af vores skattesystem, når man som boligejer skattefrit kan tjene mere på at eje et hus end ved at gå på arbejde?*

senioranalytiker Sune Caspersen

De voldsomme prisstigninger og formuegevinster for boligejere giver anledning til eftertanke: Hvor retfærdig er indretningen af vores skattesystem, når man som boligejer skattefrit kan tjene mere på at eje et hus end ved at gå på arbejde?

Selv om friværdi ikke falder direkte ned i lommen på boligejeren, er det udbredt at udnytte stigende boligpriser til at øge belåningen af sin bolig, så boliggevinsten kan bruges til at udskifte køkken og bad, finansiere en rejse eller sågar købe sommerhus.

Alt imens er lejerne efterladt på perronen uden friværdi. Lejerne er oven i købet udsat for stigende huslejepriser, fordi flere og flere lejeboliger udlejes på markedsvilkår. I private lejeboliger er huslejen [ifølge Bolig- og Planstyrelsen](#) steget med 20-25 procent på landsplan over de sidste fem år. Til sammenligning er huslejen i almene boliger kun steget med 7 procent over samme periode.

Formueuligheden vokser

Danmark er kendetegnet ved relativt små indkomstforskelle efter skat og overførsler, men når det kommer til formueforskellene, ligger vi i [ifølge OECD i den høje ende internationalt set](#).

En del af formueuligheden kan tilskrives alder, altså at man som ung har haft færre år til at spare op og derfor ikke har haft mulighed for at opbygge den samme formue som en ældre person. Men selv når tallene renses for aldersforskelle er uligheden i formuer væsentligt større end uligheden i indkomster [ifølge Finansministeriet](#).

” *De stigende boligpriser er en ihærdig generator til uligheden i Danmark. Boligen er nemlig det aktiv i husholdningernes formue, som betyder mest for uligheden i formuer*

senioranalytiker Sune Caspersen

De stigende boligpriser er en ihærdig generator til uligheden i Danmark. Boligen er nemlig det aktiv i husholdningernes formue, som betyder mest for uligheden i formuer, viser analyse fra Danmarks Statistik.

Det er egentlig ikke så underligt. Den typiske boligkøber låner til investeringen – helt op til 95 procent af prisen. Dermed bliver boligkøbet en ”gearet” investering, hvor selv mindre prisudsving på boligen kan have stor betydning for formuen. Køber man eksempelvis en bolig til 1 million kroner og låner 95 procent, så stiller man kun med en udbetaling på 50.000 kr. Hvis boligen efterfølgende stiger i pris med 10 procent til 1,1 million kroner, så er ens formue pludselig forøget fra 50.000 til 150.000 kr. – en skattefri tredobling.

Det begyndte med Foghs skattestop

Uligheden, der genereres af boligpriserne, kan spores tilbage til den første Anders Fogh-regering, der indførte skattestoppet. Ejendomsværdiskatten måtte fra 2002 ikke stige i kroner og ører.

Ejendomsværdiskatten er ellers en vigtig og stabiliserende mekanisme, der betyder, at skatten følger med op, når boligpriserne stiger. Et velfungerende boligskattesystem ville have taget toppen af boligprisstigningerne i årene op til finanskrisen og sidenhen. Men Fogh og co. frede boligejerne, og ejendomsværdiskatten blev udhulet med boligprisernes stigning.

Det har for de flestes tilfælde været en rigtig god forretning at eje mursten. Selv når de nye ejendomsskatter forventeligt træder i kraft fra 2024, vil der være en voldsom skævhed mellem beskatningen af boligprisstigninger og andre indkomstformer. Politikerne har nemlig aftalt ikke at opkræve flere penge fra boligejerne, end det af skattestoppet udhulede provenu, der opkræves i dag.

Lejerne må arbejde sig til formue

Lejernes primære mulighed for at opbygge formue er – i modsætning til boligejerne – at gå på arbejde. Som bekendt betaler vi alle skat af vores indtægt fra at arbejde. Det vil sige, at mens boligejerne bliver rigere og rigere på deres skattefri boliginvestering, begrænses lejernes formueopbygning af skatten på arbejde. Det er en skævhed i skattesystemet, der skubber til uligheden på tværs af boligformer.

” Mens boligejerne bliver rigere og rigere på deres skattefri boliginvestering, begrænses lejernes formueopbygning af skatten på arbejde

senioranalytiker Sune Caspersen

Læg dertil, at boligejere typisk har højere indkomster end lejere. Når boligpriserne stiger, stiger huslejebesparelsen for boligejere relativt til lejere. Boligejeren skal nemlig ikke betale husleje til en ejendomsinvestor og sparer derfor den huslejestigning, som lederen bliver mødt af, når huslejen fastsættes på markedsvilkår. Denne forskel på boligejere og lejere medregnes ved opgørelser af indkomstulighed og har [ifølge Finansministeriet](#) bidraget til omkring en fjerdedel af den stigning i indkomstuligheden, vi har set over de seneste 25 år.

Boligmarkedet er altså en ulighedsgenerator, og den bør bremses. Spørgsmålet er hvordan.

Skat og almene boliger

Et sted at starte er at få ejendomsværdiskatten tilbage på det oprindelige niveau. Det vil sige, at man som boligejer igen skal betale én procent af ejendomsværdien i skat i modsætning til den cirka halve procent, der forventes fra 2024.

”I gamle dage” betalte man 3 procent af ejendomsværdier over 2,7 millioner kroner, men fra 2024 er den høje sats planlagt til at være sølle cirka 1,1 procent af ejendomsværdien over cirka 9 millioner kroner

senioranalytiker Sune Caspersen

Samtidig bør beskatningen på de allerdyreste ejerboliger være højere. ”I gamle dage” betalte man 3 procent af ejendomsværdier over 2,7 millioner kroner, men fra 2024 er den høje sats planlagt til at være sølle cirka 1,1 procent af ejendomsværdien over cirka 9 millioner kroner. Det er den gale vej at gå. I stedet bør man sætte den høje sats op og i øvrigt brede den ud på flere ejendomme end blot den dyreste procent af ejerboligerne.

Et andet håndtag at trække i er at beskære det rentefradrag, man får for at låne penge. Man kunne begynde med at skære i fradraget for de store renteudgifter. For det første vil det sænke lysten til at låne, hvilket vil lægge en dæmper på boligpriserne. For det andet vil man kunne bruge de ekstra skattekrone på at sænke skatten på arbejde. Det samme gælder den ekstra indtægt fra boligskatterne.

De skattemæssige greb kan suppleres med at bygge flere almene boliger, hvor huslejen kan holdes i skak og øge lejernes rådighedsbeløb og mulighed for opsparing.