

GEOGRAFISK ULIGHED 6. februar 2023

Forskelle på grundskyldspromiller forstørres mellem land og by

ANALYSE

Udarbejdet af
Sune Caspersen
Chefanalytiker

De nye boligskatte regler indebærer fra 2024 voldsomme nedsættelser af grundskyldspromillen særligt i bykommuner, der vil skubbe på den geografiske ulighed. Analysen viser, at den højeste sats bliver fem gange så stor som den laveste. I 2023 er den højeste sats omkring dobbelt så stor som den laveste. Konsekvensen er en mere ulige beskatning af fremtidige kapitalgevinster på jordbesiddelser på tværs af landet.

Kontakt

Chefanalytiker

Sune Caspersen

📞 26 20 02 28

✉️ sc@ae.dk

Kommunikationschef

Jesper Kirkbak

📞 50 73 71 34

✉️ jk@ae.dk

Hovedkonklusioner

- De nye boligskatteregler, der træder i kraft fra 2024, indebærer voldsomme nedsættelser af skattesatsen på jordbesiddelser, kaldet grundskyldspromillen. I 2023 er der godt en faktor 2 til forskel mellem kommunen med den laveste og kommunen med den højeste grundskyldspromille (16 mod 34). Med de nye boligskatteregler bliver der en faktor 5 til forskel (3,3 mod 16,5).
- De største nedsættelser af grundskyldspromillen er i bykommuner, f.eks. Frederiksberg Kommune, mens landkommuner oplever de mindste fald, f.eks. Struer Kommune. Det øger forskellen på grundskyldspromillen mellem land og by, der i forvejen er skæv.
- Altså bliver forskellen på grundskyldspromillen forstørret mellem land og by med de nye boligskatteregler, og konsekvensen er en mere ulige beskatning af fremtidige kapitalgevinster på jordbesiddelser på tværs af landet.
- På længere sigt må der sikres en harmonisering af grundskyldspromillerne, så forskellene mellem kommuner og mellem land og by mindskes.

OBS

Bemærk at tallene, der indgår i denne analyse, er forældede og derfor ikke afspejler de nye grundskyldspromiller, der er gældende fra 2024 og vedtaget ved lov. Se de gældende grundskyldspromiller for din kommune ved at klikke på artiklen nedenfor.

Nye boligskatteregler

De nye boligskatteregler, der efter planen skal træde i kraft fra 2024, indebærer voldsomme nedsættelser af skattesatsen på jordbesiddelser, kaldet grundskyldspromillen. Grundskyldspromillen varierer allerede i dag fra kommune til kommune inden for et spænd fra 16 til 34.

Når de nye boligskatteregler og ejendomsvurderinger træder fuldt i kraft fra 2024, har man aftalt, at det samlede skatteprovenu fra grundskylden i den enkelte kommune ikke må stige, men skal svare til det, der ellers var blevet betalt, hvis reglerne ikke var ændret.

Da de nye ejendoms- og grundvurderinger er væsentligt højere end de nuværende vurderinger, der for ejerboliger stammer fra 2011 og desuden er blevet nedsat ekstraordinært i 2013 og 2015, er konsekvensen, at de nye grundskyldspromiller nødvendigvis skal være væsentligt lavere for, at skatteprovenuet fra grundskylden forbliver uændret.

Lav skattesats på jordbesiddelser i København og omegn

Figur 1 viser, hvordan de nye grundskyldspromiller forventes at blive fastsat i hver kommune fra 2024. Grundskyldspromillerne fastsættes ved lov og kan ikke ændres i perioden 2024-2028. De lyseblå områder er de kommuner, hvor grundskyldspromillen bliver lavest, mens de mørkeblå kommuner er der, hvor grundskyldspromillen bliver højest.

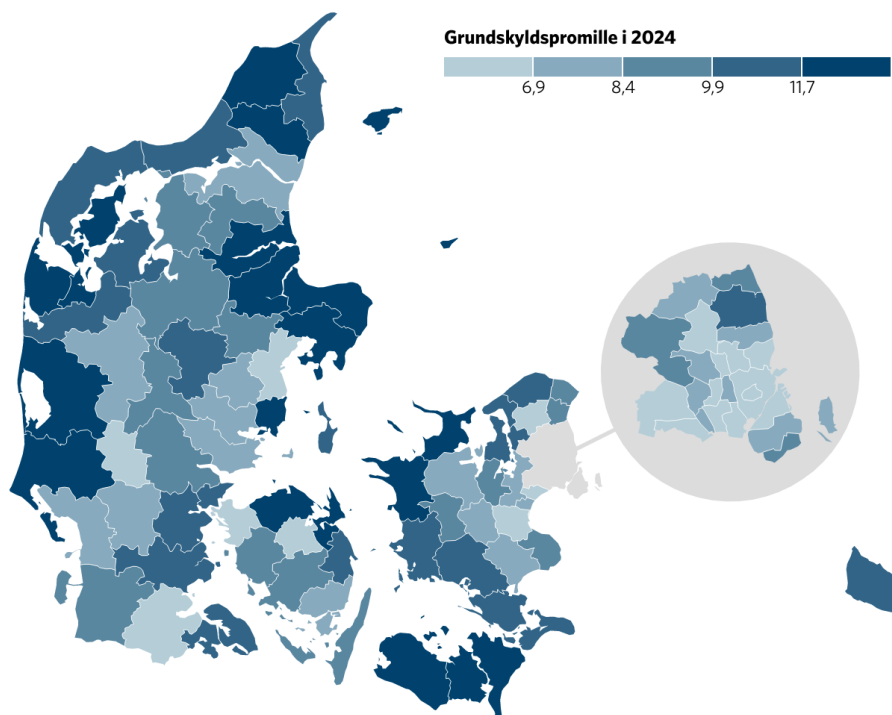
Figuren viser, at grundskyldspromillerne særligt i Københavnsområdet bliver ekstremt lave. Her befinder de nye grundskyldspromiller sig i et leje fra godt 3 til 7. Omvendt ser vi, at mange landkommuner ender med at have de højeste grundskyldspromiller, når de nye boligskatteregler træder i kraft. Det drejer sig om kommuner på bl.a. Djursland, Lolland-Falster, Nordfyn, i Vest- og Nordjylland samt Vestsjælland, hvor grundskyldspromillen bliver omkring 13-16.

Konsekvensen er, at de nye boligskatteregler indebærer markant større forskelle i grundskyldspromillen mellem kommunerne end før. I 2023 er der godt en faktor 2 til forskel mellem den laveste og højeste grundskyldspromille (en grundskyldspromille på 34 i bl.a. Odsherred Kommune mod en grundskyldspromille på 16 i Gentofte Kommune). I 2024 bliver der en faktor 5 til forskel (grundskyldspromille på 16,5 i Norddjurs Kommune mod en grundskyldspromille på 3,3 i Frederiksberg Kommune). Forskellene vil generelt i højere grad gå mellem by- og landkommuner end før.

FIGUR 1

Ekstremt lave grundskyldspromiller i København og omegn

Figuren viser de forventede grundskyldspromiller i 2024 i forbindelse med indførelsen af de nye boligskatteregler.



Anm.: Grundskyldspromillerne for 2024 er foreløbige og kan ændre sig i forbindelse med den endelige fremsættelse af lovforslaget.
Kort: Arbejderbevægelsens Erhvervsråd • Kilde: AE på baggrund af Skatteministeriet.

Største fald i grundskyldspromillen i byerne

At de nye grundskyldspromiller fordeler sig så skævt, hænger i høj grad sammen med, at det er i byerne, at boligpriserne er steget mest, hvilket afspejles i de nye grundvurderinger. Derfor nedsættes grundskyldspromillen mest i disse kommuner. Det fremgår af Figur 2, hvor det procentvise fald i grundskyldspromillen er opgjort for hver kommune.

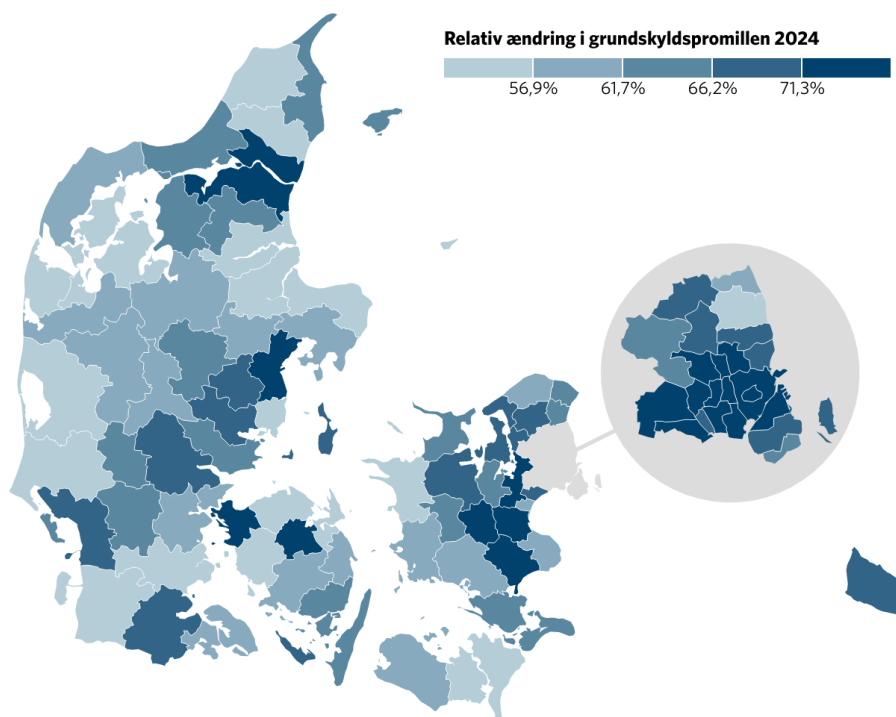
Det største fald er i Frederiksberg Kommune, hvor promillen nedsættes med hele 87 pct. fra 24,75 til 3,30. Herefter følger Københavns Kommune, hvor reduktionen er på 84 pct. fra 34,00 til 5,40. Københavns Kommune har i dag den højest mulige grundskyldspromille sammen med ni andre kommuner. Men med de nye boligskatteregler vil grundskyldspromillen i København blive den syvende laveste. Vel at mærke ud af 98 kommuner i alt.

Figuren viser også, at nedsættelserne af grundskyldspromillen er mindst i landkommuner – om end der også her er tale om en reduktion.

FIGUR 2

Største fald i grundskyldspromillen i byerne

Figuren viser det procentvise fald i grundskyldspromillerne i 2024 i forbindelse med indførelsen af de nye boligskatte regler.



Anm.: Grundskyldspromillerne for 2024 er foreløbige og kan ændre sig i forbindelse med den endelige fremsættelse af lovforslaget.
Kort: Arbejderbevægelsens Erhvervsråd • Kilde: AE på baggrund af Skatteministeriet.

Tabellen nedenfor opsummerer tallene på kommuneniveau. Af tabellen fremgår for hver enkelt kommune grundskyldspromillen i 2023, den foreløbige forventede grundskyldspromille for 2024 samt det procentvise fald i promillen.

Tabellen viser, at der bliver markant større forskel på grundskyldspromillerne og skellet vil særligt gå mellem by- og landkommuner.

TABEL

Markant større forskelle mellem kommunerne end før

Tabellen viser de ti kommuner med lavest grundskyldspromille i 2024 i forbindelse med indførelsen af de nye boligskatteregler.

	Kommune	Grundskyldspromille, 2023	Grundskyldspromille, 2024 ▲	Relativ ændring, pct.
1	Frederiksberg	24,75	3,30	86,7%
2	Herlev	24,30	4,20	82,7%
3	Brøndby	20,50	4,60	77,6%
4	Greve	16,94	5,00	70,5%
5	Odense	21,71	5,20	76,0%
6	Gentofte	16,00	5,30	66,9%
7	København	34,00	5,40	84,1%
8	Køge	21,04	5,70	72,9%
9	Ishøj	25,00	5,90	76,4%
10	Middelfart	21,29	5,90	72,3%

Additional 88 rows not shown.

Anm.: Grundskyldspromillerne for 2024 er foreløbige og kan ændre sig i forbindelse med den endelige fremsættelse af lovforslaget.

Tablet: Arbejderbevægelsens Erhvervsråd • Kilde: AE på baggrund af Skatteministeriet

Mere ulige beskatning af fremtidige kapitalgevinster på jordbesiddelser

Forskellen på grundskyldspromillen bliver altså stor mellem land og by med de nye boligskatteregler. Det er forståeligt, at man ikke ønsker at øge den samlede boligbeskatning i forbindelse med reformen, men konsekvensen er en mere ulige beskatning af fremtidige kapitalgevinster på jordbesiddelser på tværs af landet. Eksempelvis vil en værdistigning på 500.000 kr. udløse en ekstra skat på 1.650 kr. om året i Frederiksberg Kommune, mens den samme værdistigning i Norddjurs Kommune udløser en ekstra skat på 8.250 kr. om året.

Derfor skal man allerede nu anvise en vej, der på længere sigt sikrer en harmonisering af grundskyldspromillerne, så forskellene mellem kommuner og mellem land og by mindskes.