



# Boligbeskatning i praksis – hvad betyder det for boligejerne

Seminar De Økonomiske Råd onsdag den 17. august 2016

Lise Nytoft Bergmann,  
Chefanalytiker og boligøkonom i Nordea Kredit

*Making it possible*

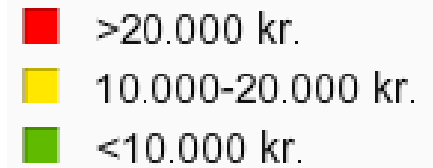
# Grundskyld



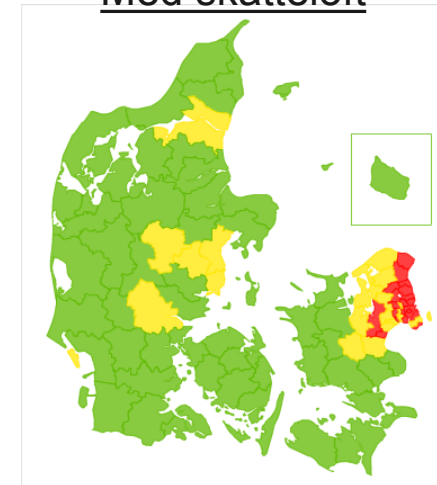
# Grundskyld på enfamiliehuse i 2016

Top 10 Kommune	Med skatteloft	Uden skatteloft
1 Frederiksberg	45.400	92.600
2 Rudersdal	40.000	53.000
3 København	36.900	45.400
4 Hørsholm	36.500	43.500
5 Lyngby-Tårnbæk	33.400	43.600
6 Gentofte	31.400	54.600
7 Dragør	29.200	29.200
8 Helsingør	27.800	31.700
9 Ballerup	27.200	29.800
10 Rødovre	24.200	29.200
:		
:		
26 Aarhus	17.100	19.800
40 Aalborg	10.500	10.700
49 Odense	8.500	10.900
:		
:		
98 Morsø	3.100	3.100

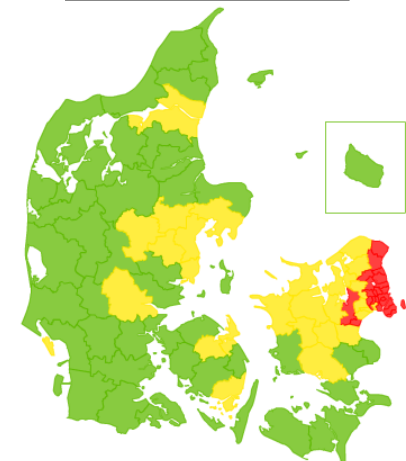
## Regning til grundskyld



Med skatteloft



Uden skatteloft



# Forslag 1: Grundsk. stiger 7% men alt over 2% kan indefryses

- Grundskylden stiger med 7% om året ind til den faktiske beskatningsværdi er nået.
- Det skal være muligt for boligejerne at indefryse en del af deres grundskyld, så grundskylden højst stiger med 2% om året.

**BØRSEN** 3. AUG. 2016

Venstre vil mildne skattesmæk til husejere

**Regeringen overvejer at afbøde skattehop ved at lade husejere udskyde betaling af dele af grundskylden. DF er positiv. Det er for lidt, siger LA og K**

# Forslag 1: Grundsk. stiger 7% men alt over 2% kan indefrysnes

	Gr.skyld bet. 2016	Gr.skyld bet. 2019 <u>UDEN</u> indefrysning	Gr.skyld bet. 2019 <u>MED</u> indefrysning	Gr.skyld bet. 2028 <u>UDEN</u> indefrysning	Gr.skyld bet. 2028 <u>MED</u> indefrysning
<b>Frederiksberg</b>	<b>45.400</b>	<b>54.800</b>	<b>52.200</b>	<b>100.700</b>	<b>62.400</b>
København	36.900	44.500	42.500	74.100	50.700
Rudersdal	40.000	48.300	46.000	74.000	55.000
Gentofte	31.400	38.000	36.200	69.800	43.200
Lyngby-Tårnbæk	33.400	40.400	38.500	67.100	46.000

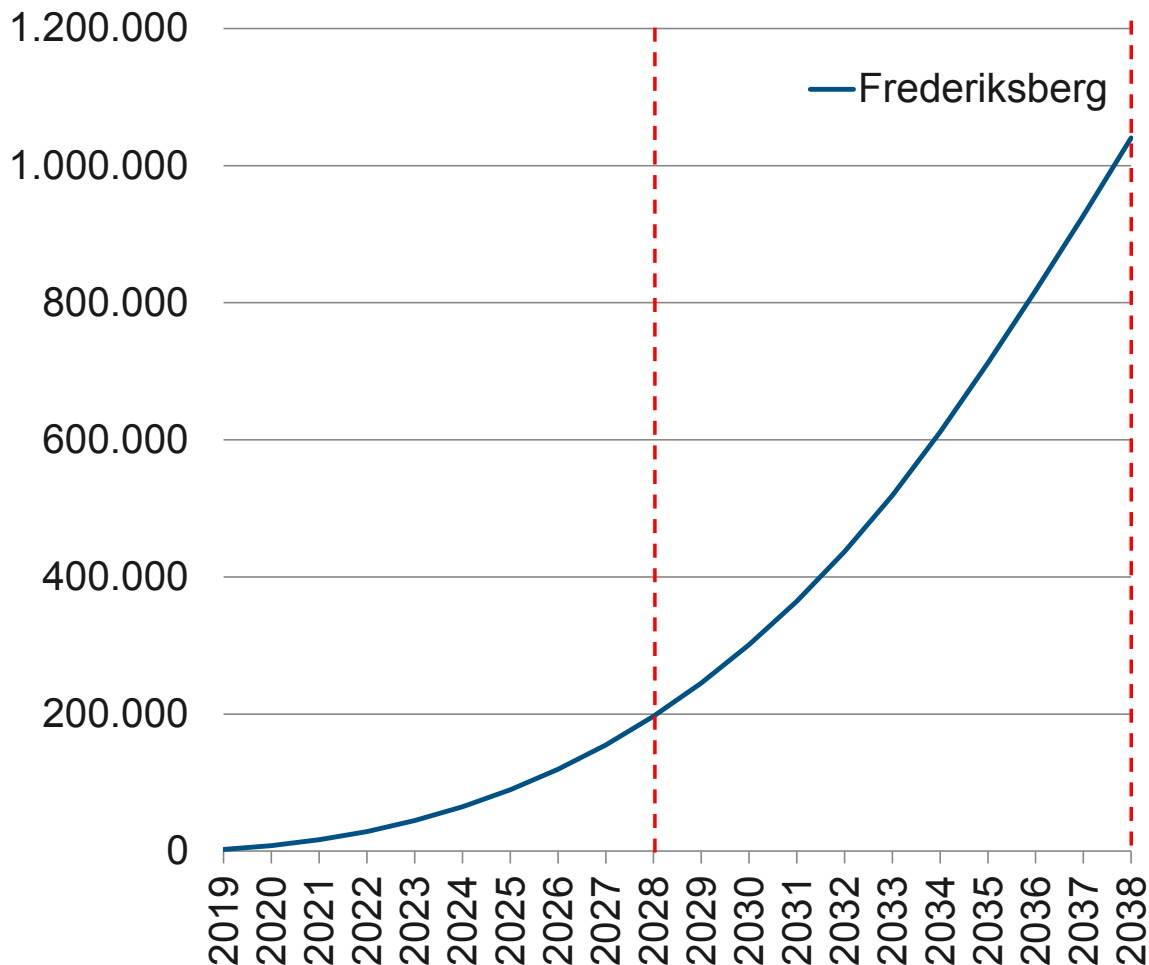


	Akk. bet. til grundskyld i de første 10 år	Akk. bet. til grundskyld i de første 10 år, <u>hvis</u> <u>boligejeren inddefryser</u>	Akk. indefrosne ejendomsskatter efter 10 år inkl. renter	Akk. indefrosne ejendomsskatter efter 20 år inkl. renter
<b>Frederiksberg</b>	<b>757.100</b>	<b>572.000</b>	<b>196.700</b>	<b>1.040.300</b>
København	603.400	464.900	147.800	470.400
Rudersdal	632.800	503.900	138.500	406.000
Gentofte	524.500	396.300	136.300	619.000
Lyngby-Tårnbæk	546.500	421.300	133.700	424.900

# Forslag 1 fortsat:

## Man kan ikke blive ved med at indefryse sin grundskyld

Indefrossen grundskyld, akkumuleret



Antagelser:

1. Det nye vurderings-system afspejler de reelle salgspriser
2. Grunden udgør samme andel af ejendommens værdi i 2019 som i 2011
3. Boligpriserne/grundpriserne stiger med 2 pct. om året
4. Fra 2019 beregnes grundskylden som den mindste værdi af:
  - a) Den reelle grundværdi
  - b) Grundværdien året før plus 7 pct.
5. Indefrossen grundskyld forrentes med 2,2 pct. pa.

## Forslag 2: Der skal kun være én skat på boliger

**BØRSEN** 8. AUG. 2016

Et flertal af boligejerne kræver én boligskat i stedet for de nuværende to. Det får hele blå blok til at lægge forslaget på bordet til efterårets forhandlinger

Det er på tide, at politikerne tager et opgør med de to forskellige skatter for boligejere, grundskyld og ejendomsværdiskat, der tilsammen skraber mere end 40 mia. kr. i statskassen årligt. Det mener boligejerne, der får opbakning fra et politisk flertal i form af hele blå blok.

## Forslag 2: Der skal kun være én skat på boliger

	Grundskyld og ejendomsværdiskat i dag	Pris i dag*	1,42%	Forskel
<b>Hele landet</b>	<b>23.500</b>	<b>1.658.000</b>	<b>23.500</b>	<b>0</b>
Frederiksberg	74.100	7.187.000	101.800	27.700
Gentofte	60.400	5.950.000	84.300	23.900
Tårnby	33.800	3.014.000	42.700	8.900
Skanderborg	22.900	2.123.000	30.100	7.200
Aarhus	31.300	2.624.000	37.200	5.900
:				
:				
:				
Frederikssund	31.500	1.827.000	25.900	-5.600
Ballerup	43.100	2.565.000	36.300	-6.800
Hørsholm	61.300	3.831.000	54.300	-7.000
Helsingør	44.600	2.463.000	34.900	-9.700
Albertslund	37.200	1.924.000	27.200	-10.000

\* Der er taget højde for, at nogle kommuner har større boliger end andre



# Forslag 2 fortsat: Rådighedsbeløbet har afgørende betydning

Hus på 140 m<sup>2</sup>. til 1.700.000 kr.

Finansieres med 80% realkredit og 15% banklån

→ Månedlig ydelse efter skat = 6.220 kr.

Rådighedsbeløb stiger med 10.000 kr./år

→ Familien kan låne 1.930.000 kr. (+230.000 kr.)

→ Familien kan købe et hus på 159 m<sup>2</sup> (+19 m<sup>2</sup>)

---

Rådighedsbeløb stiger med 20.000 kr./år

→ Familien kan låne 2.160.000 kr. (+460.000 kr.)

→ Familien kan købe et hus på 178 m<sup>2</sup> (+38 m<sup>2</sup>)

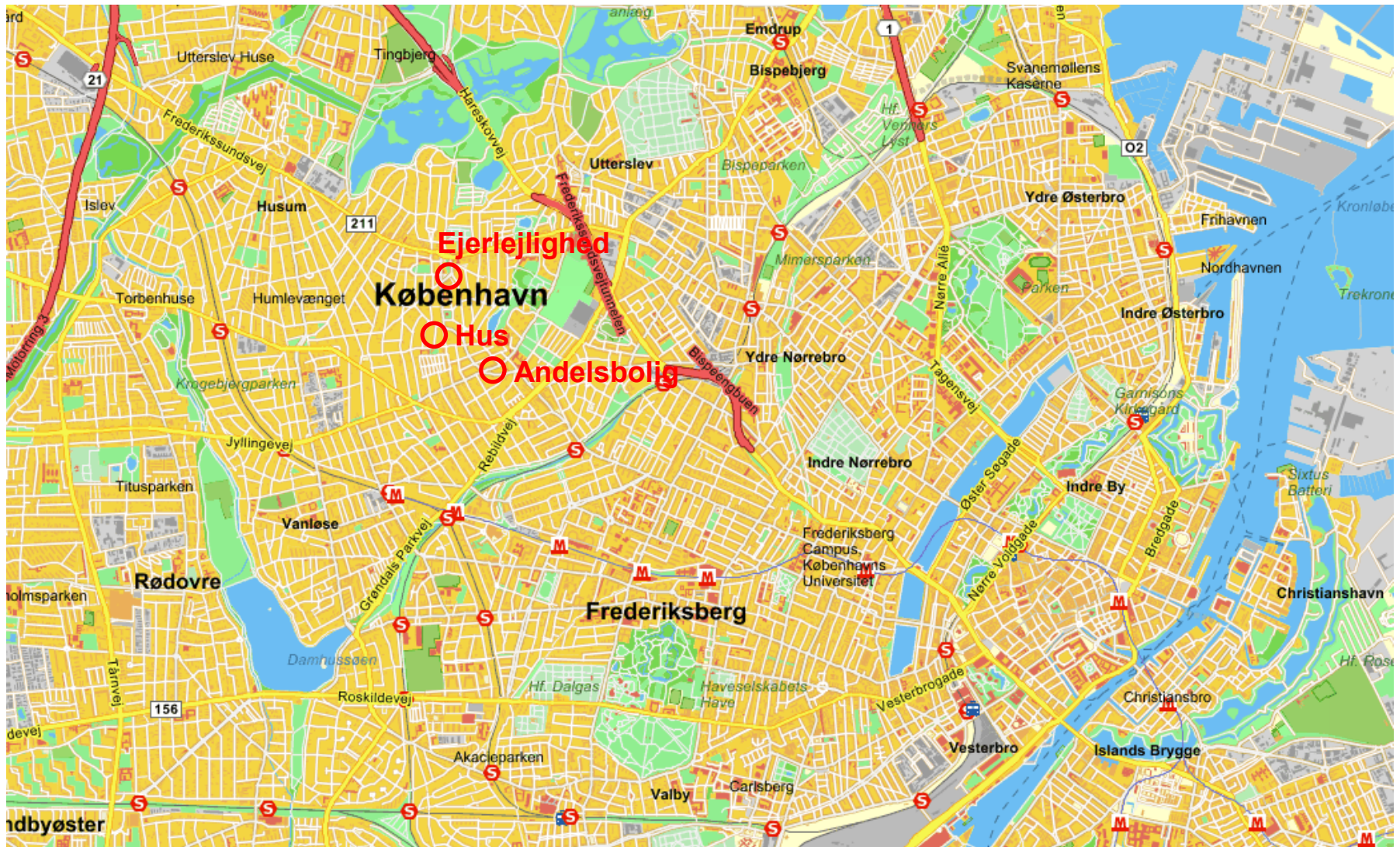


## Forslag 2 fortsat: Der skal kun skal være én skat på boliger

Kommune	Boligskatter i alt		Forskel hus vs. lejl.
	Hus 100 m2	Lejl. 100 m2	
Hørsholm	49.300	22.000	27.300
Rudersdal	42.500	17.000	25.500
København	43.500	18.900	24.600
Rødovre	34.200	10.900	23.300
Frederiksberg	44.000	21.000	23.000
Gladsaxe	35.500	13.300	22.200
Lyngby-Tårnby	41.000	19.900	21.100
Gentofte	37.700	18.900	18.800
:	:	:	:
:	:	:	:
:	:	:	:
:	:	:	:
Aarhus	23.600	16.200	7.400
Odense	15.500	12.000	3.500
Aalborg	15.600	13.000	2.600



# Boligbeskatning eks.: Lille familiebolig 100-120 m<sup>2</sup>, Brønshøj



# Til salg på boligsiden.dk august 2016

- **Hus:**

Astrupvej 56, 2700 Brønshøj

- Pris = 3.795.000 kr.
- Antal bolig m2 = 111
- Grundskyld = 46.104 kr./år
- Ejendomsværdiskat = 18.900 kr.
- **I alt = 65.004 kr./år**

- **Ejerlejlighed:**

Brønshøjvej 15A. 3. 2700 Brønshøj

- Pris = 2.895.000 kr.
- Antal bolig m2 = 100
- Grundskyld = 5.892 kr./år
- Ejendomsværdiskat = 11.550 kr.
- **I alt = 17.442 kr./år**

- **Andelsbolig:**

Sandbygårdsvej 13, 3. 2700 Brønshøj

- Pris = 2.909.852 kr.
- Antal bolig m2 = 119
- Grundskyld = 8.091 kr./år
- Ejendomsværdiskat = 0 kr.
- **I alt = 8.091 kr./år**



# Ejendomsværdiskat

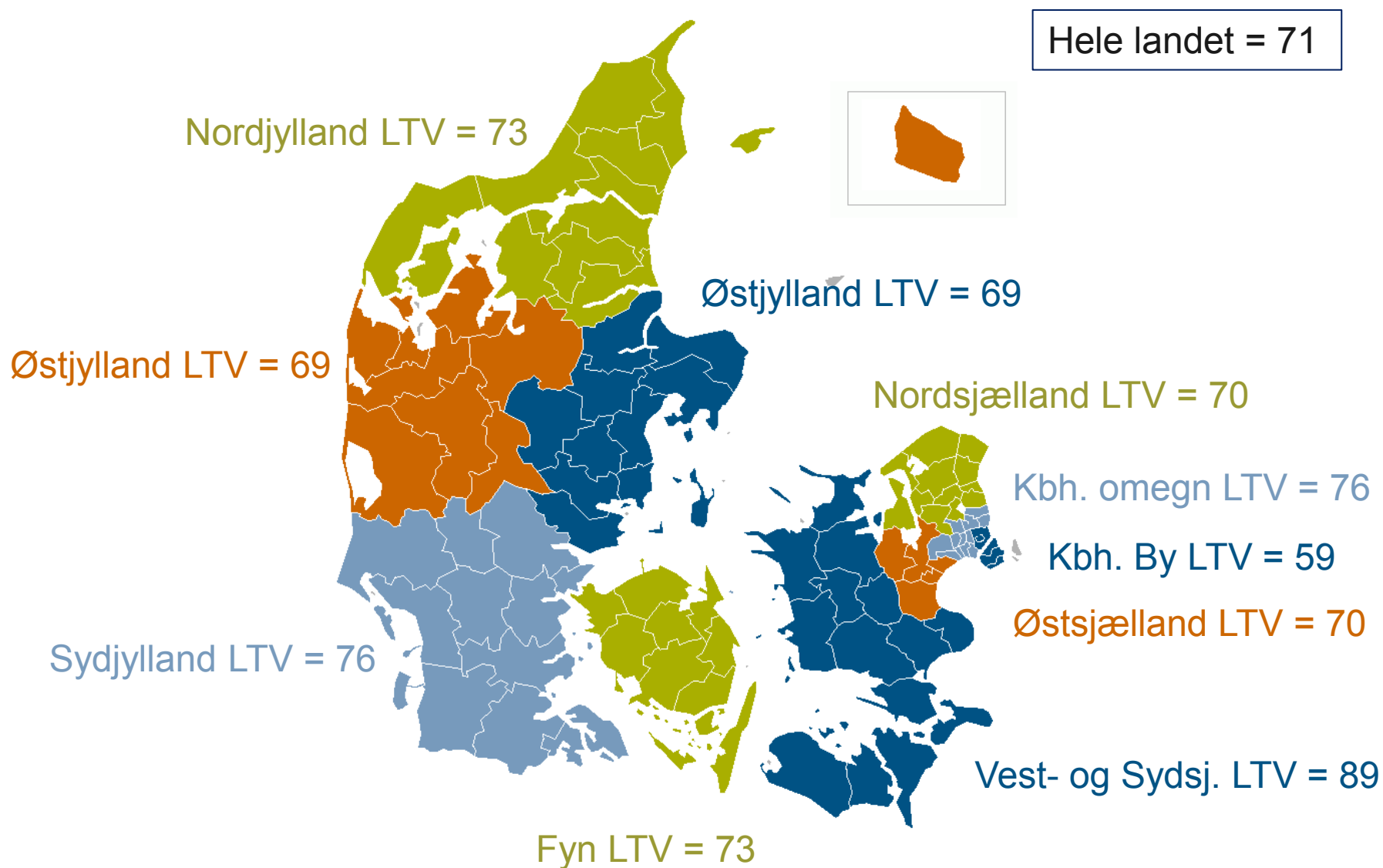


## Forslag 3: Vismænd - ejendomsværdiskatten hæves til 1,2 pct.

Boligtype	Landsdel	Beskatningsprocent i dag	Ejendomsværdiskat i dag	Ejendomsværdiskat på 1,2 pct. af nuvæ. vurd.	1,2 pct. af den faktiske handelspris	Forskel til i dag
Hus	Hele landet	0,60%	10.100	16.600	20.200	-10.100
	København by	0,40%	16.200	33.400	49.000	-32.800
	Kbh. omegn	0,48%	17.200	31.200	42.600	-25.400
	Nordsjælland	0,58%	15.100	25.400	31.500	-16.400
	Bornholm	0,71%	5.600	9.200	9.500	-3.900
	Østsjælland	0,62%	14.800	22.000	28.600	-13.800
	Vest- og Sydsj.	0,78%	8.300	13.100	12.800	-4.500
	Fyn	0,66%	8.600	13.600	15.800	-7.200
	Syddjylland	0,66%	7.900	12.500	14.400	-6.500
	Østjylland	0,55%	9.800	18.200	21.500	-11.700
	Vestjylland	0,68%	7.300	12.500	12.900	-5.600
	Nordjylland	0,60%	7.000	11.900	14.000	-7.000
Lejlighed	Hele landet	0,48%	8.600	14.300	21.800	-13.200
	København by	0,39%	10.300	19.300	31.600	-21.300
	Kbh. omegn	0,50%	9.700	15.400	23.200	-13.500
	Nordsjælland	0,58%	9.400	14.400	19.300	-9.900
	Bornholm	0,22%	2.200	8.200	11.900	-9.700
	Østsjælland	0,61%	9.900	13.500	19.200	-9.300
	Vest- og Sydsj.	0,72%	5.600	9.500	9.400	-3.800
	Fyn	0,54%	6.500	9.300	14.400	-7.900
	Syddjylland	0,50%	5.000	8.800	11.900	-6.900
	Østjylland	0,45%	7.800	15.900	21.000	-13.200
	Vestjylland	0,59%	4.800	9.200	9.800	-5.000
	Nordjylland	0,49%	6.000	9.900	14.700	-8.700

# Forslag 3 fortsat

## Indefrysning af ejendomsværdiskat er en mulighed – for nogle!



# Forslag 3 fortsat: Indefrysning af ejendomsværdiskatter – hvor lang tid går der før kommunen klapper kassen i?

## Ex Frederiksberg hus på 140 m<sup>2</sup>

Pris i dag	= 4.260.000 kr.
Ejendomsvurdering	= 3.750.000 kr.
Lån: 80% af vurd. / 70% af værdien	= 3.000.000 kr.
Muligt skødesløsbrev på maksimalt	= 750.000 kr.
Maks. indefros. skat inkl. renter (95%)	= 712.000 kr.



	Så meget kan man låne	Gæld efter 10 år	Gæld efter 20 år	Gæld efter 30 år	Ved 80% belåning af ejendomsværdien - antal år før kommunen klapper
Hele landet	263.000	137.000	268.000	392.000	19
<b>Frederiksberg</b>	<b>712.000</b>	<b>583.000</b>	<b>1.293.000</b>	<b>1.974.000</b>	<b>12</b>
Rudersdal	604.000	468.000	927.000	1.363.000	11
Gentofte	695.000	389.000	819.000	1.227.000	13
København	530.000	423.000	832.000	1.221.000	22
Hørsholm	552.000	408.000	800.000	1.171.000	16



**Det bliver svært at finde en løsning alle kan leve med!**



## **Gordisk knude**



# Tak for i dag

[lise.bergmann@nordea.dk](mailto:lise.bergmann@nordea.dk)

+45 55 47 43 02

+45 61 22 93 68

