



Boligskatternes betydning set fra ejendomsmæglerens stol

Det Økonomiske Råd, 17. august 2016

Hvem er jeg



- Lone Bøegh Henriksen – selvstændig ejendomsmægler siden 1986
- Medlem af bestyrelsen i Dansk Ejendomsmæglerforening siden 2008
- Indehaver af 10 home forretninger, 2 projektsalgsafdelinger, afdeling for køberrådgivning samt et Servicecenter
- Ca. 100 medarbejdere fordelt i afdelingerne
- Mere end 10 års erfaring med større og mindre projekter samt udvikling af helt nye byområder



Dagsorden

Tak for invitationen til at holde et indlæg som praktiker og ejendomsmægler. Indlægget tager udgangspunkt i mine erfaringer med, hvordan boligkøbere og -sælgere oplever boligskatternes betydning for deres valg af bolig.

Hvad spørger kunder typisk om ved en fremvisning?



- Grundskylden fylder mere og mere særligt i hovedstaden og særligt for købere af projektboliger.
- Bæredygtighed og energiforbrug er der også stigende fokus på.
- Området (børnepasning, skoler, indkøbsmuligheder, offentlig transport).
- Ejendommens stand og udviklingsmuligheder.

Boligskatter er upopulære og uforståelige



Svært at forstå rationalet bag

En byrde



Et onde

Bekymring om
fremtidige stigninger i
ejendomsværdiskatten

Geografiske
forskelle



Irriterende at grundskylden skal stige

Uddannelsesmæssige forskelle

Har ikke tillid til vurderingssystemet

Budgetlægningen



- Foregår i banken.
- Efter finanskrisen er folk blevet mere forsigtige, bedre forberedte, og de har mere luft i budgettet end tidligere.
- Der er mere fokus på tryghed, på at vælge fastforrentede lån og på at afdrage.
- Grundskylden er gradvist blevet et større tema efter de mange historier om flere års efterslæb i de dyre områder.
- I deres kreditgodkendelse tager banker ikke højde for, at der kan komme stigninger i ejendomsskatterne.

Seniorer

- Det er min oplevelse, at det er blevet sværere for pensionister at få nedsparingslån.
- Nogle af landets seniorer har svært ved at have råd til at bo i - og vedligeholde – deres bolig. Det segment flytter typisk i en lejebolig.
- Et andet segment består af ressourcestærke seniorer med et godt helbred, som i stigende grad flytter til København. De ønsker ikke et omfattende havearbejde, de vil tættere på kulturtilbud, restauranter, børn og børnebørn. Ofte kan de få lavere grundskyld i en lejlighed, end de har nu i deres hus. Segmentet kan godt lide projektboliger, der er handicapvenlige, har elevator og altan, lavt energiforbrug og meget lidt vedligeholdelse.
- Det automatiske nedslag i ejendomsværdiskatten for pensionister med lavere indkomst på op til 6.000 kr. om året er ikke et stort tema i min hverdag.

Betydningen af det regulerede boligskattestop



- Det har haft en betydning for priserne i de dyre områder.
- Ejendomsværdiskattestoppet har skabt tryghed for boligkøbere og –ejere.
- På landsplan har det også skabt større formueulighed.
- Set fra min stol er det afgørende for et velfungerende boligmarkedet, at der er gennemsigtighed og vished om beskatningen.
- Enhver usikkerhed skaber opbremsning på markedet. Dette giver længere liggetider, prisfald, færre flytninger og derigennem færre handler.

Forskelle ved kommunegrænser



- Boligskatterne har (stigende) betydning for valget af bosætningskommune, men hele "kommunepakken" spiller ind.
- Køberne kigger på hele skattepakken.
- Derudover kigges i høj grad på pasningsmuligheder og skoler.
- Nogle har også et ønske om et højprofileret postnummer.
- Frederiksberg er mere attraktivt end København, og Gentofte er mere attraktivt end Gladsaxe. Blandt andet på grund af boligskatterne og indkomstskatterne, men også på grund af andre forhold.

Psykologi er afgørende for valget af bolig



- I min hverdag kan jeg se, hvordan økonomien er fundamentet for valget af bolig, men også hvordan følelser og psykologi spiller afgørende ind.
- Der er flokadfærd knyttet til boligmarkedet både i op- og nedadgående retning. Der skeles f.eks. meget til, hvordan ens omgangskreds agerer.
- Boligen fylder meget i vores liv og er i høj grad en vigtig del af den historie, vi gerne vil fortælle om os selv og vores familie.
- Prisstigninger har en tendens til at være selvforstærkende, og det samme har prisfald.

Indretningen af skattesystemet

set fra en praktikers stol

- Den største udfordring er, at systemet bør være gennemsigtigt og give mening for borgerne.
- Borgerne har grundlæggende ikke tillid til de offentlige vurderinger. De er ofte meget forskellige fra ejendommens reelle værdi.
- Hvis man vil omlægge boligbeskatningen, bør man gøre det over en længere periode, således at så få som muligt kommer i klemme. Omlægninger med stor økonomisk konsekvens vil medføre prisfald og opbremsning i omsætteligheden.
- Man bør overveje at sænke tinglysningsafgiften, der er langt højere end de reelle omkostninger til at drive systemet. Det vil være til stor gavn for antallet af flytninger. Jeg oplever, at den kan afholde bl.a. førstegangskøbere fra at flytte til ejerbolig. Man har reelt skabt en 7% regel og ikke en 5% regel.
- Hvis man hæver boligbeskatningen, bør man samtidig sænke indkomstskatterne, så den samlede skatteomlægning gavner beskæftigelsen.
- Høj beskæftigelse er afgørende for, at folk har råd og lyst til at købe bolig.
- Grundskylden er nok ekstra upopulær, fordi der kommer et halvårligt girokort.



Tak for jeres tid