

Beskatning af ejerboliger

Seminar d. 17. august 2016

Michael Svarer

Overvismand for

De Økonomiske Råd

Hovedbudskaber

- Bevar grundskylden – det er en ”god” skat
- Ophæv skattestoppet på ejendomsværdiskatten
 - Ejendomsværdiskatten bør bygge på aktuelle ejendomsværdier
 - Niveauet bør som minimum være det nuværende gennemsnit

Jord- og boligskat er hensigtsmæssige skatter

- Finansieringen af velfærdsstaten kræver, at der opkræves skatter og afgifter
- Jord- og boligskat kan opkræves med en lavere samfundsøkonomisk omkostning end eksempelvis indkomstskatter
- Boligskat kan dæmpe konjunktursving i boligpriser

Ulemper ved boligskatter

- Grundlaget for boligskatterne skal svare til handelsværdierne
- De kan svinge en del, fordi grund- og boligpriserne varierer kraftigt i nogle egne – dvs. det kan mærkes når priserne stiger
- Kan være svære at legitimere for skatteyderne

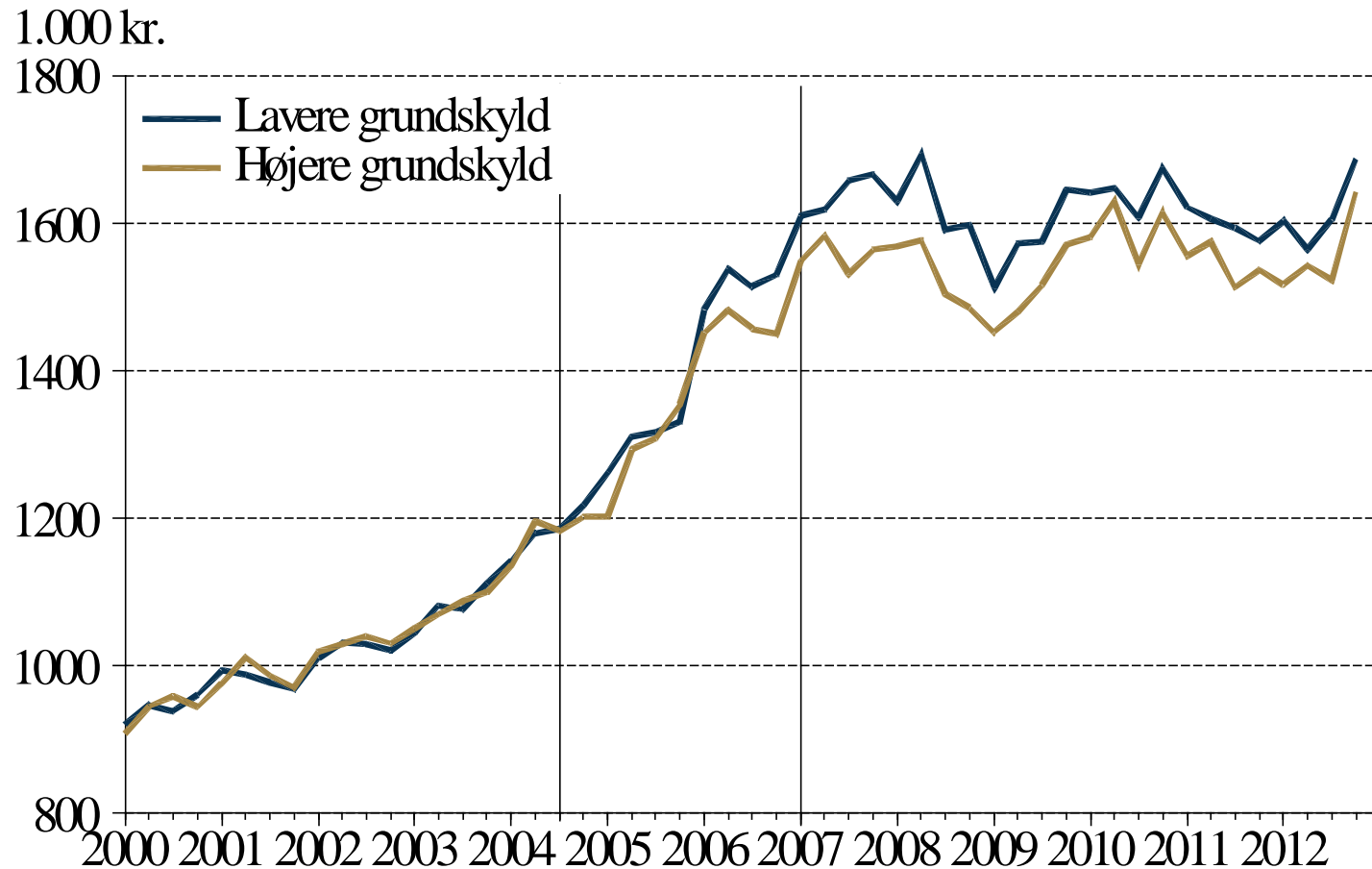
Vurderingen skal være så god som mulig

- De offentlige ejendomsvurderinger skal svare til den forventede handelspris og opdateres ofte
- Ajourføres ud fra seneste handelspriser og tilgængelige information
- Grundpriserne skal beregnes særskilt

Grundskyldens effekter

- Grundskylden er en kommunal skat, og størrelsen varierer fra 16 til 34 promille
- Grundskylden er kapitaliseret i værdien af jorden, så ændringer påvirker jordprisen
- Det bekræftes af vore analyser
- Der er stort set intet samfundsøkonomisk tab ved at opkræve grundskyld

Priseffekt på enfamiliehuse af ændringer i grundskylden



Grundskylden skal opretholdes

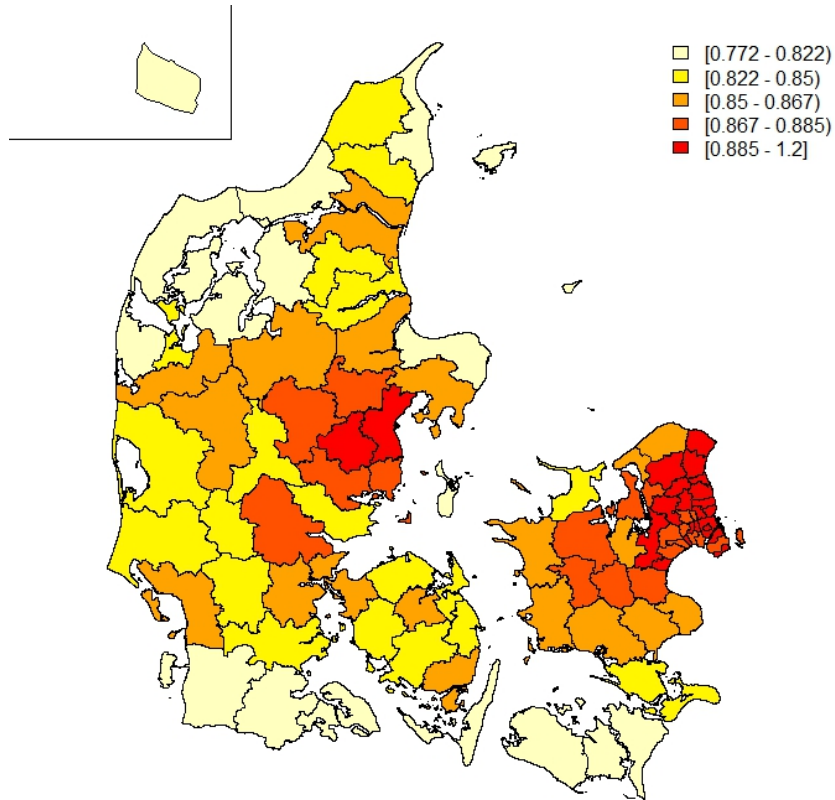
- Der er gode argumenter for at opretholde grundskylden
- En nedsættelse eller fjernelse vil overføre formuer til nuværende grundejere
- Samfundsøkonomisk kan det være en fordel at hæve grundskylden og sænke andre skatter
- Ændringer skal introduceres langsomt af hensyn til formueændringer

Ejendomsværdiskatten

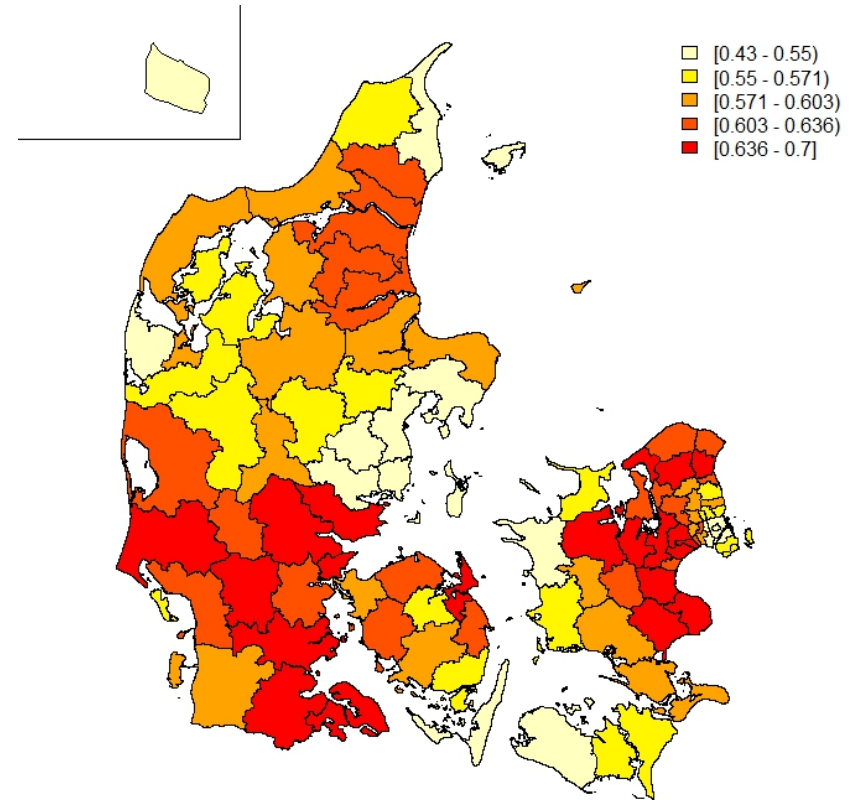
- Ejendomsværdiskatten er en skat på værdien af at bo i eget hus
- Satsen var 1 pct. af ejendomsværdien
- Ejendomsværdiskatten har været underlagt et nominelt skatteloft siden 2002
- Den effektive sats er nu under 0,6 pct. af ejendomsværdien, men varierer efter prisændringer siden 2002.

Effekter af nominalprincippet

Uden skattestop



Med skattestop



Skattestop giver skævheder

- Skattestoppet har givet store forskelle mellem boligejere
- Det giver utilsigtede fordelingseffekter
 - Boligejere favoriseres i forhold til andre investeringer – og i forhold til lejere
- Reducerer samfundsøkonomisk effektivitet
 - Øger presset på andre skattekilder f.eks. indkomstskat

Beskatning af kapitalgevinster

- Realiserede kapitalgevinster beskattes ikke ved ejerboliger
- Forventede gevinster indgår i argumenter for ejendomsværdiskatten
- Kunne være et alternativ til en højere gennemsnitlig ejendomsværdiskat
- Fordele og ulemper ved denne skattekilde

Minimumsanbefaling

- Ejendomsvurderinger skal forbedres
- Grundskylden er en "god skat" og bør opretholdes
- Nominalprincippet for ejendomsværdiskat bør ophæves
 - Skatten bør beregnes ud fra den aktuelle vurderinger
 - Satsen kan harmoniseres på gennemsnittet for det nuværende niveau dvs. 0,6 pct.

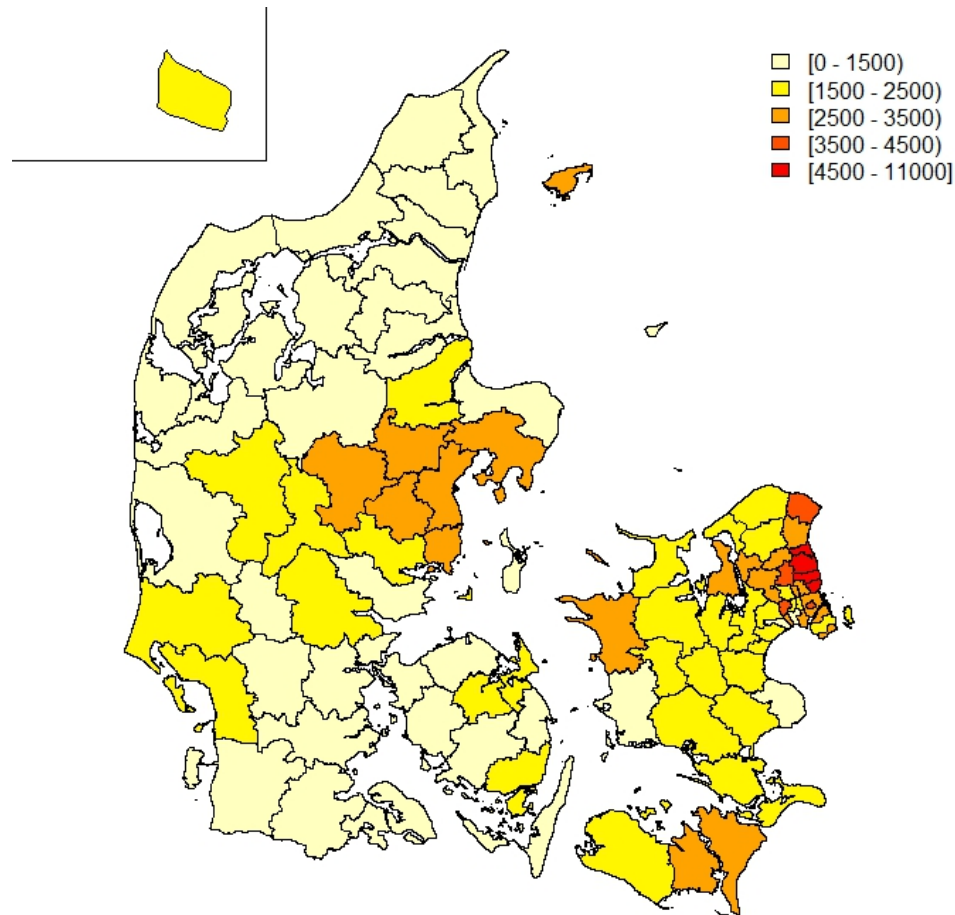
Forbedringer af boligskatterne

- Ejendomsværdiskatten bør gradvist hæves til 1,2 pct.
 - Gradvis indfasning og bedre mulighed for indefrysning kan mildne kortsigtede negative effekter
- Kapitalgevinstbeskatning er alternativ til højere gennemsnitlig ejendomsværdiskat
 - Beskatter reelle gevinster

Diskussion

- Dårlig ide at omlægge grundskylden til ejendomsværdiskat
 - Flytter beskatning fra grund til mursten
 - Ejendomsværdiskatten må ikke bliver for høj
 - Ændrer fordelingen af beskatningen mellem boligejerne til fordel for personer med dyre villaer i dyre områder
 - Ingen ejendomsværdiskat til lejere og andelsboliger

Gevinster ved stignings- begrænsning på grundskylden



Fordelingseffekter af ejendomsværdiskatten

2016-kr.

