

# Review artikel: Boligbeskatningsaftalen af 2. maj 2017

Christen Sørensen, fhv. overvismand,  
cs020345@gmail.com

Subsidiering af boligforbrug samt fordelings- og stabiliseringsmæssige effekter af boligpolitikken har været de tre centrale emner, når boligpolitikken gennem årene er blevet analyseret, bl.a. af Det økonomiske Råd, først med bolig- og byggerapporten fra 1970. Dette er også udgangspunktet for den efterfølgende analyse af boligbeskatningsaftalen af 2. maj 2017.

Aftalen betyder, at den stabiliseringsmæssige effekt styrkes i forhold til perioden med det nominelle skattestop for ejendomsværdiskat, der begyndte i 2002. Men det er endnu uklart, hvordan effekten bliver i forhold til perioden før 2002. Det afhænger primært af den forbedring af ejendomsvurderingerne, der opnås via det nye ejendomsvurderingssystem.

Boligbeskatningsaftalen rejser en række fordelingsmæssige problemstillinger især mellem boligejere og lejere, men også mellem boligejere efter boligværdi samt mellem generationer. Det er primært den forskelligartede udfasning af boligskatterabatter for boligejere og lejere, der er problematisk, også fordi det havde været meget ligetil at undgå en forskelligartet udfasningsmodel.

Boligbeskatningsaftalen betyder endvidere, at subsidieringen af boligforbruget fortsætter, hvad der evt. kan begrundes med meritbetragtninger.

## **Boligpolitikens centrale betydning**

Boligpolitik er et centralt element i den økonomiske politik. Udviklingen på bolig- og byggemarkedet er ofte afgørende for den makroøkonomiske udvikling grundet boligværdierne betydning for formueudviklingen og boligbyggeriets store konjunkturfølsomhed.

De lande i Europa, der blev hårdest ramt af finanskrisen, var især de lande, hvor boligbyggeriet forinden både var steget meget og samtidig udgjorde en betydelig andel af beskæftigelse og produktion. Irland, Spanien og Danmark var de tre OECD-lande, hvor boliginvesteringerne udgjorde den største andel af BNP op til finanskrisens udbrud. Og selve finanskrisen var i vidt omfang en konsekvens af de finansieringsmetoder, der blev anvendt til at stimulere og finansiere boligefterspørgselen i USA. Warren Buffett betegnede disse instrumenter, bl.a. CDO og CDO<sup>2</sup>, som finansielle masseødelæggelsesvåben.

Boligpolitikens centrale betydning i fordelingspolitikken afspejles i boligforbrugets store andel af det private forbrug. Næsten 1/3 af husstandenes private forbrug i 2016 i Danmark var således knyttet til boligbenyttelsen. Heraf var næsten 65 pct. enten husleje eller beregnet lejeværdi for husejere svarende til godt 20 pct. af husstandenes private forbrug. Med en indkomstelasticitet med hensyn til livsindkomst på over 1, hvilket gør boligforbruget til et såkaldt luksusgode, forstærkes boligpolitikens fordelingsmæssige betydning.

Det er på ovenstående baggrund, at boligaf-talen – efter en nærmere redegørelse herfor – analyseres i det følgende.

## **Boligbeskatningsaftalen af 2. maj 2017**

Boligbeskatningsaftalen af 2. maj 2017 er baseret på tre afgørende hovedpræmisser: 1) at grundlaget for boligbeskatningen – for såvel ejendomsværdiskat, grundskyld og dækningsafgift – fremover skal baseres på de løbende værdisætninger efter de vurderingsprincipper, der i 2018 indføres for ejerboliger og i 2019 for øvrige ejendomme, 2) at provenuet fra hhv. ejendomsværdiskat og den kommunale grundskyld efter de nye vurderinger med forsigtighedsprincip (der udskrives kun på 80 pct. af vurderingsværdierne) og de nye satser, men før skatterabat, skal indbringe samme provenu i 2021, som ville følge af en videreførelse af de hidtil gældende regler til 2021, herunder skattestoppet for ejendomsværdiskat og stigningsbegrænsningsreglen for grundskyld og 3) en i 2020 fastsat profil for det forventede langsigtede provenu fra boligskatterne.

Øvrige ejendomme, dvs. alle ejendomme ekskl. ejerboliger, benævnes erhvervsejendomme i aftalen af 2. maj. Det følgende er imidlertid for så vidt angår erhvervsejendomme begrænset til boligudlejningsejendomme, der her er opdelt efter almennyttige boligselskaber, andelsselskaber og øvrige udlejningsejendomme. Boligbeskatningsaftalens betydning for rene erhvervsejendomme og for grundskyld af produktionsjord inddrages derfor ikke i det følgende bortset fra i afsnittet om kommunale provenukonsekvenser.

Boligbeskatningsaftalen fjerner det meste af usikkerheden om de fremtidige vilkår på boligmarkedet, der fulgte af, at det var ret åbenbart, at skattestoppet for ejendomsværdiskat ikke kunne opretholdes.

For lejere i det almene boligbyggeri fjernes den usikkerhed, der følger af de nye vurderingsregler dog først i 2020, hvor de nye vurderingsresultater kendes. Og for andelsboliger er det endnu uafklaret, om det er regler

for ejerboliger eller private udlejningsboliger, der skal anvendes i relation til grundskyld.

### *Ejendomsværdiskat*

For ejerboliger beregnes ejendomsværdiskatten for 2021 med udgangspunkt i en prognose for 2020-ejendomsvurderingen for ejerboliger. Beregningsgrundlaget fastsættes ud fra en såkaldt forsigtighedsregel til 80 pct. af vurderingen.

Beregningsgrundlag under ca. 6 mio. kr., svarende til et vurderingsbeløb på ca. 7½ mio. kr. (6 mio. kr. = 80 pct. af 7½ mio. kr.), pålægges en ejendomsværdiskat på ca. 0,55 pct. Når progressionsgrænsen og satsen ikke er endeligt fastsat endnu, skyldes det, at progressionsgrænsen og satsen herunder først endeligt kan fastsættes i foråret 2020, når de nye vurderinger kendes, så aftalen om uændret provenu før skatterabat opfyldes. Derimod er satsen over progressionsgrænsen på 1,4 pct. endeligt fastsat med aftalen af 2. maj 2017.

Progressionsgrænsen skal i øvrigt fastlægges således, at samme relative antal boliger skal overstige denne grænse i 2021, som det vil blive tilfældet i 2020 efter gældende regler. Efter de hidtil gældende regler er progressionsgrænsen for 2017 3.040.000 kr. Satsen under og over denne grænse er hhv. 1 pct. og 3 pct.

Prisudviklingen på ejendomsmarkedet, herunder også på ejerboligmarkedet, har været meget forskellig. Derfor vil en række ejere til ejerboliger få pålignet en højere ejendomsværdiskat, ligesom der er ejere til ejerboliger, der vil få pålignet en lavere ejendomsværdiskat.

Personer, der ejer en boligejendom købt før 2021, som pålignes en højere ejendomsværdiskat i 2021, end de ellers ville have fået pålignet ved en videreførelse af hidtil gældende regler, får en skatterabat svarende til forskel-

len. Beløbet i skatterabat ydes ikke blot i 2021 men også i de efterfølgende år, såfremt boligen ikke sælges. Hel eller delvis overdragelse til ægtefælle ved ejerens død eller i levende live betyder dog som en undtagelse ikke, at skatterabatten ophører.

Dette betyder, at den ejendomsværdiskat, som ejere med boliger købt før 2021 skal betale i 2021 efter skatterabat, ikke kan overstige den ejendomsværdiskat, som ville være blevet resultatet, såfremt de indtil 2020 gældende skatteregler var blevet videreført. Og ejere med boliger købt før 2021, som ikke får skatterabat, fordi den ejendomsværdiskat, som de pålignes i 2021 efter de nye regler, er lavere eller lig den, der ville være blevet resultatet, såfremt de indtil 2020 gældende skatteregler var blevet videreført, skal kun betale dette beløb.

Det følger heraf, at ingen personer med ejerboliger erhvervet før 2021 kommer til at betale en højere ejendomsværdiskat i 2021, mens andre – forventet omkring 60 pct. – kommer til at betale en lavere ejendomsværdiskat.

Det provenu, som det offentlige de facto kan oppebære i 2021, vil derfor grundet skatterabatten være mindre end det provenu, der ville komme for 2021, såfremt de hidtil gældende regler var blevet videreført for 2021. Hertil kommer et ekstra provenutab på ½ mia. kr., som følger af, at satsen under progressionsgrænsen efter boligbeskatningsaftalen yderligere sænkes med ca. 0,02 procentpoint. Det manglende beløb (den ½ mia. kr., der svarer til den ekstra satssænkning, og skatterabatten i 2021) kan anslås til omkring 3½ mia. kr. i 2021.

Ved efterfølgende opvurderinger, som får virkning efter 2021 – enten ved kommende vurderinger eller tilbygninger m.v. – vil ejendomsværdiskatten umiddelbart kunne stige. Såfremt denne stigning (inkl. en evt. stigning fra grundskylden) overstiger 500 kr. for ejer-

boliger, vil stigningen kunne indefrysnes i en statslig indefrysningsordning til en rente, der svarer til renten i den eksisterende indefrysningsordning for pensionister. I 2017 er denne rente 1,24 pct. p.a. Boligejere kan fravælge at lade stigninger over 500 kr. indefryse. Indefrosne beløb inkl. rentetilskrivning forfalder ved ejerskifte. Indefrysningssadgangen for stigende ejerboligskatte efter 2021 omfatter også de, der først køber en ejerbolig efter 2020. Dette betyder, at indefrysningsprincippet i relation til ejerboliger ikke udløber.

#### *Grundskyld*

Boligbeskatningsaftalen opererer for grundskyld med en todelt ordning: dels for 2018-2020 og dels som for ejendomsværdiskatten for årene herefter. Grundskyld er en kommunal skat, hvorfor grundskyldspromille og provenuet fra grundskat varierer fra kommune til kommune. Udskrivningsgrundlaget for grundskyld vil som for ejendomsværdiskatten tilsvarende blive fastsat til 80 pct. af vurderingen af grundværdien.

Grundskyld betales ikke blot af ejerboliger, men også af erhvervsjendomme, og dermed også af boligudlejningsejendomme.

#### *Grundskyld 2018-2020*

Evt. stigninger i grundskylden for ejerboliger i perioden 2018-2020 over 2017-niveaet vil – såfremt stigningen overstiger 200 kr. – automatisk blive indefrosset i en midlertidig kommunal indefrysningsordning uden rentetilskrivning frem til 2021. Herefter overføres indefrosne beløb til den statslige indefrysningsordning, hvor der er rentetilskrivning, jf. ovenfor. Boligejere kan dog i stedet vælge at indløse dette beløb. Indefrosne beløb – også i relation til grundskyld – forfalder ved ejerskifte, dog ikke til ægtefælle.

Det er kun for ejerboliger, at stigende grundskyld i perioden 2018-20 automatisk lånes af det offentlige og uden rentetilskrivning.

### *Grundskyld 2021 og herefter*

Kommunerne kan fra 2021 kun fastsætte en grundskyldspromille på maksimalt 30 promille. Hidtil har den maksimale grundskyldspromille været 34 promille. Den nuværende undergrænse på 16 promille ophæves, hvorfor en kommune kan afskaffe grundskylden. Det anslås i aftalen, at den forventede gennemsnitlige grundskyldspromille i kommunerne i 2021 vil blive på knap 16 promille. I 2017 er den gennemsnitlige grundskyldspromille i kommunerne 26 promille.

Grundskyldspromillerne for grundskyld ekskl. produktionsjord i kommunerne fastsættes ved lov for 2021 i foråret 2020. De ved lov fastsatte grundskyldspromiller for kommunerne skal med udgangspunkt i de nye vurderinger give samme pålignede provenu, men dog før skatterabat, som ville være blevet følgen, hvis hidtil gældende regler med stigningsbegrænsningsregler og med 2020-grundskyldspromiller var blevet lagt til grund i 2021.

Den for 2021 fastsatte grundskyldspromille udgør et loft for den kommunale grundskyldspromille i årene frem til og med 2025.

### *Skatterabat for grundskyld af ejerboliger*

Personer med ejerboliger erhvervet før 2021 får i 2021 skatterabat svarende til forskellen, hvis grundskylden efter de nye regler overstiger grundskylden efter gældende regler videreført til 2021. Skatterabatten på grundskylden videreføres på samme måde som skatterabatten for ejendomsværdiskatten på ejerboliger.

Skatterabatten til indehavere af ejerboliger beregnes under et for såvel ejendomsværdiskat og grundskyld som forskellen mellem på den ene side ejendomsværdiskat og grundskyld efter de nye regler for 2021 og på den anden side ejendomsværdiskat og grundskyld efter de hidtil gældende regler, hvis de var videreført til 2021.

På tilsvarende måde som skatterabatten beregnes under et, må det forventes, at evt. stigninger i ejendomsværdiskat og grundskyld beregnes under et, når det mulige beløb til indefrysning af stigninger i disse skatter efter 2021 beregnes.

### *Skatterabat for grundskyld af private udlejningsboliger*

Private udlejningsboliger omfatter her alle lejerboliger, der ikke hører under almennyttige boligselskaber og andelsboligselskaber.

Boligbeskatningsaftalen indfører også mulighed for skatterabat på grundskylden på private udlejningsboliger, som det er tilfældet for ejerboliger. Skatterabatten for private udlejningsboliger udfases dog gradvist allerede fra 2022. Udfasningen sker altså efter en anden metode end for personligt ejede ejerboliger, hvor udfasningen først sker ved salg og så på en gang. Også på anden måde er der forskel til ejerboliger.

Mens det er grundskylden efter skatterabat, der efter 2021 beregnes residualt for ejerboliger, som forskellen mellem den fuldt indfasede grundskyld (altså grundskylden uden skatterabatten) minus den nominelt fastholdte skatterabat for 2021, er det efter 2021 skatterabatten der beregnes residualt for private udlejningsboliger som forskellen mellem den fuldt indfasede grundskyld og den betalte grundskyld. Brugen af termen skatterabat i relation til grundskyld af private udlejningsboliger er derfor i realiteten uden betydning, idet den betalte grundskyld i alle årene kan beregnes uden kendskab hertil. Anvendelsen af begrebet kan måske forklares ved, at det gør det lettere at nedtone forskellen til ejerboliger. I relation til private udlejningsboliger bruges termen skatterabat derfor ikke i resten af dette afsnit.

Den betalte grundskyld for private udlejningsboliger efter 2021 – med udgangspunkt i den for 2021 betalte grundskyld – må maksimalt

år til år stige med 5 pct. af den fuldt indfasede grundskyld for det aktuelle år.

Denne beregningsmetode for reduceret grundskyld, som i boligbeskatningsaftalen betegnes den moderniserede stigningsbegrænsningsregel, betyder, at udfasningsperioden for reduceret grundskyld dels vil variere efter det hop i grundskylden for 2021, der ville ske efter de nye regler uden fastlåsning til de hidtil gældende regler, og dels vil variere efter stigningen i den aktuelle grundskyld fra år til år.

Tabel 1 viser, hvordan udfasningsperioden afhænger af den årlige stigningsprocent i grundskylden for en privat udlejningsejendom og det hop i grundskylden, der ville indtræde i 2021 uden fastlåsning til de hidtil gældende regler. Der er i tabel 1 anvendt stigningsprocenter for den fuldt indfasede grundskyld på hhv. 1, 2, 3, 4, 5 og 6 pct., hvor det yderligere er antaget, at denne stigning fastholdes fra år til år. Og der er anvendt hop i grundskylden –

før reduktion – på hhv. 50, 100, 200, 300 og 400 pct. sammenhængende med, at det især er for udlejningsejendomme, at der forventes store stigninger i vurderingen af grundværdierne efter de nye vurderingsregler.

Som det fremgår af tabel 1, kan antallet af udfasningsår blive meget forskellig fra udlejningsejendom til udlejningsejendom. Og skulle grundskylden stige med over 5¼ pct. om året – se noten til tabel 1 – vil reduktionen af grundskylden aldrig blive udfaset. Men så store årlige stigninger – og slet ikke i gennemsnit – vil dog næppe blive en realitet.

Variabiliteten i antallet af udfasningsår er måske baggrunden for, at der i boligbeskatningsaftalen i relation til grundskyld for private udlejningsboliger er anført: »I 2020 gøres status for lejernes forhold ved omlægning til det nye boligbeskatningssystem.«

Hvad, denne statusopgørelse kan indebære, er ikke specificeret i aftalen.

*Tabel 1: Antal udfasningsår for reduceret grundskyld for private udlejningsejendomme efter hop i grundskylden i 2021 og efter en fastholdt relativ stigning i grundskylden fra år til år efter 2021*

Hop i 2021-grundskyld, pct.	Årlig stigning i fuldt indfaset grundskyld fra år til år efter 2021 i pct.					
	1	2	3	4	5	6 <sup>a</sup>
50	8	10	13	21	42	∞
100	12	15	18	26	50	∞
200	16	19	23	31	55	∞
300	18	20	25	32	57	∞
400	19	22	26	34	59	∞

<sup>a</sup> Stigningsprocenten, hvor udfasningsperioden bliver uendelig er 5 pct./0,95, dvs. 5,26 pct. Dette følger af, at stigningen i den fuldt indfasede grundskyld fra år til år er:  $\dot{e} \cdot fg_1$ , hvor  $\dot{e}$  er den årlige stigningstakt i den fuldt indfasede grundskyld og  $fg_1$  er den fuldt indfasede grundskyld fra forrige år. Stigningen i den betalte grundskyld fra år til år er:  $0,05 \cdot (1 + \dot{e}) \cdot fg_1$ . Når disse to udtryk giver samme resultat, er  $\dot{e} = 0,05/0,95$ , dvs. 5,26 pct. Heraf følger også, at reduktionsbeløbet vil stige i år, hvor den fuldt indfasede grundskyld stiger med mere end 5,26 pct., hvad enten det skyldes stigende grundværdier eller stigende grundskyldspromiller.

Anm.: I boligbeskatningsaftalen er det anført: »Satsen på 5 pct. indebærer, at skatterabatten for erhvervsejendomme typisk er afviklet efter 20 år.« Heraf følger, at der må være regnet med, at den fuldt indfasede grundskyld stiger med mindre end 4 pct. pr. år, ligesom der må være regnet med et hop i grundskylden – før reduktion – i 2021 på mindst 100 pct.

### *Almene udlejningsboliger*

For almene udlejningsboliger er der ikke i boligbeskatningsaftalen konkret aftalt, hvordan en evt. skatterabat skal udfases. Aftalen indeholder følgende retningslinjer herfor, som skal ses i sammenhæng med, at resultaterne af de nye vurderinger først kendes i foråret 2020:

»Der er en vis usikkerhed om, hvor store konsekvenserne af de nye ejendomsvurderinger bliver for de almene boliger. Forligspartierne er enige om at drøfte dette spørgsmål primo 2020, når konsekvenserne kan fastlægges med større sikkerhed med det formål at sikre én rimelig huslejudvikling i den almene boligsektor, herunder med særlig fokus på almene boligafdelinger med store stigninger i beskatningen. Som følge heraf er der ikke fastlagt en stigningsbegrænsningsregel for de almene boliger.

Der er i de foreløbige vurderinger antaget, at grundskyldsprovenuet fra almene boliger udgør ca. 2,5 mia. kr. i 2021 (2017-niveau), og at opkrævningen af grundskyld inklusiv en forventet skatterabat på 600 mio. kr. udgør 1,9 mia. kr. (2017-niveau). Grundskylden for de almene boligselskaber, der har fået skatterabat, må i forlængelse heraf maksimalt stige med 600 mio. kr. (2017-niveau) frem til 2040 som direkte konsekvens af de nye ejendomsvurderinger. Der forventes en gennemsnitlig stigning i grundskylden for alle almene boliger, der svarer til ca. 55 kr. (2017-niveau) pr. måned frem mod 2040 i forhold til gældende regler.«

Det afgørende punkt i formuleringen om »en rimelig huslejudvikling« vil blive testet, hvis det viser sig, at grundskyldsprovenuet fra de almennyttige boligselskaber uden fradrag for skatterabat overstiger 2,5 mia. kr. med et ikke ubetydeligt og måske med et meget betydeligt beløb. For selv om kommunerne ikke kan påligne et større beløb i grundskyld i 2021, end hvis de gældende regler blev videreført, betyder det jo ikke, at der ikke kan indtræde en betydelig stigning i grundskylden for almennyttige selskaber, der opvejes af tilsvarende fald for andre ejendomme, hvis disse ikke får nær så store stigninger i grundværdierne.

### *Andelsboliger*

Det er endnu uafklaret, om det er regler for ejerboliger eller private udlejningsboliger, der fremover skal anvendes i relation til grundskyld på andelsboliger. Dette er formuleret således i aftalen:

»Andelsboliger minder på visse stræk om ejerboliger, og på andre områder ikke. For andelsboliger betales kun grundskyld. Det undersøges, hvorvidt der kan indføres en indefrysingsordning for andelsboliger, så der vil gælde samme regler for indefrysning for boligejere og andelsboliger fra 2021. Hvis det ikke kan lade sig gøre at omfatte andelsboliger af en indefrysingsordning, vil den moderniserede stigningsbegrænsningsregel (reglen for private udlejningsboliger, tilføjelse) ligeledes gælde for andelsboliger.«

### **Stabiliseringsmæssige konsekvenser af boligbeskatningsaftalen af 2. maj 2017**

Det nominelle skattestop for ejendomsværdiskat og stigningsbegrænsningsreglen for grundskyld bidrog til ejendomsprisernes stigning på ejerboligmarkedet op til finanskrisen med den ledsagende overophedning af boligmarkedet, boligbyggeriet og dansk økonomi. Mens det nye vurderingssystem med de tilhørende forventede skattesatser for ejendomsværdiskat og grundskyld vil øge den stabiliserende effekt i forhold til perioden med skattestop for ejendomsværdiskat, der begyndte i 2002, er det endnu uklart, om den stabiliserende effekt bliver større i forhold til perioden før skattestopets indførelse.

Den stabiliserende effekt på ejerboligmarkedet reduceres nemlig på den ene side af, at satsen for ejendomsværdiskatten i forhold til ejendomsvurderingerne under progressionsgrænsen forventes reduceret fra 1 til 0,44 pct., mens ejendomsværdiskattesatsen over progressionsgrænsen reduceres fra 3 til 1,12 pct. Det er det såkaldte forsigtighedsprincip, der gør, at de formelle skattesatser skal reduceres til henholdsvis 0,44 pct. og 1,12 pct. ( $0,8 \cdot 0,55 = 0,44$  og  $0,8 \cdot 1,4 = 1,12$ ), når der skal sammenlignes. På den anden side vil den nye metode til ejendomsvurdering henføre en



betydelig større andel af ejendomsværdistigninger (og evt. også ejendomsværdifald) til udviklingen i grundværdien. Hermed skulle der blive rettet op på en åbenlys fejlkilde i det hidtidige vurderingssystem.

Denne problemstilling kan klargøres med en simpel modelopstilling, hvor den stabiliserende effekt for 2001 og 2021 sammenlignes. I modellen sammenholdes den stigning i summen af ejendomsværdiskat og grundskyld, som udløses af en given stigning i ejendomsværdien på €.

Det antages, at vurderingsreglerne i 2001 henfører andelen  $an_{01}$  af denne stigning til grundværdien, mens de nye regler henfører andelen  $an_{21}$  til grundværdien. Den gennemsnitlige grundskyldspromille for 2001 og 2021 betegnes hhv.  $gr_{01}$  og  $gr_{21}$ . Anvendes satsen for ejendomsværdiskat under progressionsgrænsen vil en ejendomsværdistigning på € give flg. stigning i ejendomsværdiskat og grundskyld i hhv. 2001 og 2021:

$$2001: 0,01 * € + gr_{01} * an_{01} * €$$

$$2021: 0,044 * € + gr_{21} * an_{21} * €$$

Den samlede skattestigning ved samme stigning i ejendomsværdien, og dermed den stabiliserende effekt, er lige stor, når:

$$an_{21} = 0,0056/gr_{21} + gr_{01}/gr_{21} * an_{01}$$

Indsættes den forventede grundskyldspromille på grundværdierne på 12,8 promille ( $=0,8*16$ ) i 2021 og den gennemsnitlige grundskyldspromille for 2001 fra både kommuner og amter på skønnet 24 promille heri, fås:

$$an_{21} = 0,4375 + 1,875 * an_{01}$$

Tabel 2 viser sammenhørende værdier af  $an_{01}$  og  $an_{21}$ .

Tabel 2: Sammenhørende værdier af  $an_{01}$  og  $an_{21}$

$an_{01}$	$an_{21}$
0,1	0,6250
0,2	0,8125
0,3	1

Af tabel 2 fremgår, hvor meget andelen af ejendomsværdistigninger, der overføres til grundværdistigninger, skal øges af det nye vurderingssystem, såfremt den stabiliserende effekt ikke skal reduceres i forhold til 2001, når andelen, der blev overført i 2001, var hhv. 10, 20 og 30 pct.

Tallene i tabel 2 angiver givetvist et overkantskøn, idet der også før 2001 var en stigningsbegrænsningsregel for grundskat, ligesom det nye vurderingssystem måske også sikrer en bedre sammenhæng mellem vurderingen af ejendomsværdier og de faktiske værdier. I modsat retning trækker dog, at størrelsen af den nødvendige overførsel til ejendomsværdistigninger samlet set bør vurderes ud fra en sammenvejet ejendomsværdiskattesats, hvor satsen over progressionsgrænsen også indgår, hvilket vil øge forskellen mellem  $an_{01}$  og  $an_{21}$ . Denne forskel skal yderligere øges, hvis den forventede effektive sats på 0,44 pct. til beregning af ejendomsværdiskat under progressionsgrænsen i 2021 og den gennemsnitlige effektive grundskyldspromille i 2021 på 12,8 promille bliver lavere. Dette er næsten givet, idet udformningen af boligbeskatningsaftalen vil give et selvstændigt bidrag til at accelerere prisudviklingen på fast ejendom i perioder med prisstigninger. Dette er en konsekvens af, at satserne for ejendomsværdiskat og grundskyld til kommunerne fastsættes, så provenuet herfra (før skatterabat) fastholdes i 2021. Jo mere ejendomsværdierne og grundværdierne stiger frem til foråret 2020, hvor disse satser skal fastsættes, jo lavere bliver disse satser og omvendt. Og det vil yderligere øge stigningen i ejendoms- og grundvær-

dier og derved især i denne overgangsperiode modvirke den stabiliserende effekt.

Dette er eksplicit anført i boligbeskatningsaftalen med følgende formulering: »Satsene for ejendomsværdiskatten og grundskylden fastsættes endeligt i 2020, når de ejendomsvurderinger, der danner grundlag for beskatningen i 2021, er kendte. Jo mere ejendoms- og grundværdierne stiger frem mod 2020, desto lavere satser og omvendt.«

I Skatteministeriet (2017) er det eksempelvis beregnet – det er et ydertilfælde – at grundskyldspromillen i Frederiksberg kommune kan blive reduceret fra 24,8 promille i 2017 til 6,9 promille i 2021. Det vil selvsagt yderligere skubbe til prisudviklingen på ejendomme i kommunen.

#### *Mobilitet*

Den valgte udfasningsmodel for skatterabatten for ejerboliger vil efter 2021 give såkaldte indlåsnings effekter, der vil begrænse mobiliteten på arbejdsmarkedet. Efter 2021 vil personer, der har ejet deres bolig før 2021, f.eks. ikke kunne flytte til en tilsvarende bolig uden et formuetab. Dette fremgår tydeligst, hvis det antages, at der flyttes til en helt tilsvarende bolig på samme vej, hvor salgsprisen er ens. Ved salg forfalder skatterabatten, hvorfor sælgeren vil mangle et tilsvarende beløb til finansiering af det nye hus. Og ikke nok hermed, der må også vinkes farvel til skatterabatten over de efterfølgende år.

Hvis indlåsnings effekter af skatterabat for boligskatter på ejerboliger skulle undgås, havde det været nødvendigt, at skatterabatten fulgte personen og ikke boligen. Dette ville have øget skattetabet, hvis skatterabatter henført til personer ikke blev nedtrappet.

Også her er der forskel til lejerne – i hvert fald til lejerne i det private udlejningsbyggeri – idet skatterabatten jo gradvist udfases for denne gruppe allerede begyndende i 2022.

En tilsvarende model kunne være anvendt for boligejere, hvorved indlåsnings effekter også ville være reduceret for denne gruppe.

#### **Fordelmæssige konsekvenser af boligbeskatningsaftalen af 2. maj 2017**

##### *Mellem ejere og lejere som følge af den forskellige udfasningsmodel for skatterabat*

Som anført indebærer boligbeskatningsaftalen en forskellig udfasningsmodel for skatterabat til boligskatter for hhv. ejere og lejere, dog måske med undtagelse af lejere i andelsboliger. Det vil helt givetvis føre til problemer, når balancen mellem boligformerne skal vurderes, og især når de årlige grundskyldspromiller skal fastsættes.

Baggrunden for, at der er valgt forskellige modeller, er tilsyneladende, at der er taget udgangspunkt i det personlige ejerboligsegment, hvor ejerperioden er opad begrænset af ejerpersonernes levetid, og hvor det kan være naturligt, at skatterabatten ophører ved ejerskifte. Lejeboliger har derimod ikke en opad begrænset ejerperiode, idet lejeboliger fortrinsvist ejes af aktieselskaber, anpartsselskaber, andelsboligselskaber, almennyttige boligselskaber m.v. med en ikke på forhånd opad begrænset ejerperiode. Det udtrykkes lidt kryptisk således i boligbeskatningsaftalen:

»Skatterabatten udfases over tid, da erhvervsjendomme meget sjældent handles uden for portefølje. Derfor bortfalder skatterabatten for erhvervsjendomme ikke ved evt. salg.«

Dette, at der ikke er en opad begrænset ejertid for erhvervsjendomme, har således tilsyneladende været årsagen til, at der er valgt forskellige udfasningsmodeller for ejerboliger og lejeboliger, hvor fraflytningstidspunktet er uden betydning i relation til lejeboliger, dog måske ikke for andelsboliger, mens den som hovedregel vil være helt afgørende i relation til ejerboliger.



I tabel 1 blev det vist, hvordan udfasningsperioden for reduceret grundskyld vil variere for lejere i private udlejningsejendomme efter hop i grundskylden i 2021 og efter den herefter følgende stigning.

I tabel 3 er det i tilknytning hertil vist, hvor meget grundskylden stiger for private udlejningsboliger fra 2021 til 2022 i private udlejningsejendomme under de samme forudsætninger som i tabel 1. Den afgørende forskel, når der kun ses på stigningen i grundskylden fra 2021 til 2022, er naturligvis knyttet til hoppet, idet de begrænsede forskelle i stigningsprocenterne kun har meget beskedne effekt i et forløb på kun 1 år.

I tabel 4 er det derfor også angivet, hvor meget den betalte grundskyld gennemsnitligt stiger pr. år i den periode, hvor den reducerede grundskyld udfases, jf. tabel 1. Hvis

udfasningsperioden er mere end 20 år, er det dog den gennemsnitlige stigning over 20 år, der er anført i tabel 4 – forsynet med et efterfølgende \*. Og over en længere periode, kommer der også et væsentligt gennemslag af forskellene mellem de årlige stigningsprocenter.

Når disse stigningsprocenter – i tabel 3 og tabel 4 – skal vurderes, skal der naturligvis tages hensyn til, at grundskyld som oftest kun udgør en mindre andel af boligudgiften i udlejningsejendomme, og at denne andel typisk er en hel del lavere end især for de ejerboliger, der er enfamiliehuse.

Selv med dette forbehold er det næsten uudgæeligt, at de afledede konsekvenser for udviklingen i boligudgifterne, som følge af den forskellige udfasningsmodel for reduceret grundskyld for ejerboliger og private udlej-

*Tabel 3: Stigning i betalt grundskyld fra 2021 til 2022 som følge af udfasningen af reduceret grundskyld for private udlejningsejendomme efter hop i grundskylden i 2021 og efter en stigning i grundskylden fra 2021 til 2022*

Hop i 2021-grundskyld, pct.	Stigning i fuldt indfaset grundskyld fra 2021 til 2022 i pct.					
	1	2	3	4	5	6
50	7,6	7,7	7,7	7,8	7,9	8,0
100	10,1	10,2	10,3	10,4	10,5	10,6
200	15,2	15,3	15,5	15,6	15,8	15,9
300	20,2	20,4	20,6	20,8	21,0	21,2
400	25,3	25,5	25,8	26,0	26,3	26,5

*Tabel 4: Gennemsnitlig stigning i betalt grundskyld i den periode, hvor den reducerede grundskyld udfases for private udlejningsejendomme efter hop i grundskylden i 2021 og efter en stigning i grundskylden fra år til år efter 2021. Pct. p.a.*

Hop i 2021-grundskyld, pct.	Stigning i fuldt indfaset grundskyld fra 2021 til 2022 i pct.					
	1	2	3	4	5	6
50	6,3	6,2	6,3	6,1*	6,6*	7,1*
100	7,0	6,8	7,0	7,3*	7,8*	8,3*
200	8,2	8,1	8,5*	9,0*	9,6*	10,1*
300	9,1	9,3	9,8*	10,4*	10,9*	11,5*
400	9,9	10,4*	10,9*	11,5*	12,0*	12,6*

ningsboliger, vil sætte boligbeskatningsaftalen ud for et berettiget pres. Det kan næsten ikke undgå at udløse et pres for lavere grundskyldspromiller i kommunerne, idet lejere umiddelbart skal betale højere grundskatter, hvad enten de hidrører fra udfasningen af reduceret grundskyld eller fra stigende grundværdier. Derimod kan ejerboligindehavere få indefrosset disse beløb, dvs. låne disse beløb fra det offentlige – og i øvrigt til en meget fordelagtig rente – indtil boligen afhændes.

Erhvervsejendomme omfatter i boligbeskatningsaftalen såvel ejendomme uden boliger samt ejendomme med boliger. Men for boligdelen af erhvervsejendomme havde det hverken været en nødvendig eller hensigtsmæssig følgeslutning, at udfasningsmodellen skulle afvige fra udfasningsmodellen for ejerboliger. Udfasningen af skatterabatten kunne følge helt samme retningslinjer for personlige lejere som for personer med ejerboliger ved at mindske reduktionen i grundskylden på erhvervsejendomme svarende til skatterabatten for de boliglejemål, som der fra og med 2021 fraflyttes fra. Lejere skifter bolig, når de flytter. Det gør ejere også, samtidig med at den hidtidige bolig ejendom typisk sælges.

Skatterabat til ejendomsværdiskat ydes kun til personligt ejede ejerboliger og ikke til ejerboliger, der ejes af andre juridiske enheder. Der er således på ejerboligområdet accepteret en opdeling. Det er i realiteten en sådan opdeling, der ikke er gennemført for udlejnings-ejendomme, hvor der både er boliglejemål og erhvervslejemål. For boliglejemål er der en på forhånd opad begrænset brugstid (dog af ukendt varighed på tilsvarende måde som for personligt ejede ejerboliger), mens dette ofte ikke er tilfældet for erhvervslejemål. Den moderniserede stigningsbegrænsningsregel kunne som for rene erhvervsejendomme fastholdes for erhvervslejemål, mens der kunne anvendes samme model for såvel ejerboliger som for boliglejemål i udlejningsejendomme.

Det er som anført hverken nødvendigt eller hensigtsmæssigt, at der er valgt forskellige udfasningsmodeller for ejerboliger og for boliglejemål i udlejningsejendomme. Og det er heller ikke klogt. Det bliver derfor også interessant at følge, om denne sondring opretholdes i 2020, når der som anført i boligbeskatningsaftalen skal gøres status.

#### *Indefrysingsmodellen: kun for bolig lejere*

Personer, som ejer deres bolig, kan indefryse de stigninger i ejendomsværdiskatter og grundskyld, der måtte indtræde efter 2021. Indefrysningen ophører dog senest ved salg af boligen. Indefrysningen er udtryk for en smidig og gunstig statslig låneordning i sammenligning med, hvis indehavere af ejerboliger skulle finansiere stigninger i boligskatterne ved privat långivning. Disse lån, der i øvrigt vedvarende kan optages på ejerboligområdet, sikres ved en form for pant i ejerboligen, idet den nærmere udformning heraf dog endnu ikke er aftalt.

Indefrysningsadgangen i boligbeskatningsaftalen kan kritiseres på to måder. For det første medfører indefrysingsmodellen i sig selv en forskelsbehandling mellem personlige ejerboligindehavere og lejere, idet lejere jo ikke kan give sikkerhed i boliglejemålet. For det andet er disse lån forbundet med offentlig subsidiering i form af en lav rentetilskrivning. Herom anføres i Dansk Økonomi, forår 2017 (2017: 68-69):

»Med ordningen forrentes indefrosne ejendomsskatter med den gennemsnitlige realkreditrente, hvilket synes lavt, blandt andet set i lyset af, at finansieringsomkostningerne i realkreditinstitutter også omfatter bidrag. Den relativt lave forrentning øger den samlede begunstiggelse af bolig ejerne. Den ekstra begunstiggelse kunne reduceres ved at forrente de udskudte skatter med en lidt højere rente, eller ved at begrænse indefrysningsordningen til at vedrøre stigninger i de løbende boligskatter, der ligger udover f.eks. lønudviklingen.«

### *Fordeling mellem ejere efter boligværdi*

Efter boligbeskatningsaftalen forventes skattesatsen under progressionsknækket nedsat fra 1 pct. til 0,55 pct., mens skattesatsen over progressionsknækket nedsættes fra 3 pct. til 1,4 pct. i sammenhæng med, at ejendomsværdiskatten fra 2021 skal beregnes af den aktuelle vurderingsværdi efter den nye ejendomsvurderingsmodel. I realiteten sænkes satserne endnu mere, idet boligbeskatningsaftalen som anført ovenfor opererer med et såkaldt forsigtighedsprincip, som indebærer, at ejendomsværdiskatten kun skal udskrives på 80 pct. af ejendomsværdien. Forsigtighedsreglen, der allerede blev præsenteret i den af V-regeringen i oktober 2016 fremlagte plan »Tryghed for boligejerne« med det formål at tage højde for usikkerheden i ejendomsvurderingerne, løser imidlertid overhovedet ikke dette problem, idet der naturligvis stadig vil være samme relative forskel i træfsikkerheden, når alle ejendomme – såvel overvurderede som undervurderede – får reduceret grundlaget med 20 pct. Det er at sætte blå i øjnene på befolkningen at præsentere forsigtighedsreglen på denne måde i boligbeskatningsaftalen.

Realiteten er, at den sammenlignelige skattesats under progressionsknækket fremover bliver 80 pct. af 0,55 pct., dvs. 0,44 pct., mens den sammenlignelige skattesats over progressionsknækket fremover bliver 80 pct. af 1,4 pct., dvs. 1,12 pct. Så mens satsen under progressionsknækket reduceres med 56 pct. (fra 1 pct. til 0,44 pct.), reduceres satsen over progressionsgrænsen med 63 pct. (fra 3 pct. til 1,12 pct.).

Boligbeskatningsaftalen betyder således også, at progressiviteten i ejendomsværdibeskatningen – skønt opretholdt – reduceres fra 2021.

### *Fordeling mellem generationer*

De, der ved indgåelsen af boligbeskatningsaftalen, ejer deres egen bolig, bliver begunsti-

get i forhold til de, der først fra 2021 får mulighed for at erhverve en ejerbolig, idet der ikke ydes skatterabat til boliger, der erhverves i 2021 og fremover. Der opstår herigenom en generationsforskel, der vil afhænge af, hvordan skatterabatten fordeles mellem køber og sælger før og efter skæringsdatoen 1. jan. 2021.

### **Boligskatternes fremtidige vægt i finansieringen af offentlige udgifter**

Boligbeskatningsaftalen betyder, at der ikke rettes op på, at boligbeskatningen siden indførelsen af stoppet for ejendomsværdiskat i 2002 har fået en mindre vægt i finansieringen af de offentlige udgifter. Skatterabatten betyder for det første, at provenuet af ejendomsværdiskatten og grundskylden i en række år vil lægge under det niveau, der ellers ville blive opnået i 2021.

Og aftalen muliggør yderligere dræn i provenuet fra boligskatterne. Dette er en følge af, at der også ydes skatterabat til de nye boligejere, som køber ejerbolig før 2021. Aftalen vil dermed især give ældre boligejere et incitament til at træde ud af ejerboligmarkedet inden udgangen af 2020, idet de herved får mulighed for bedre at kapitalisere på skatterabatten, som en køber med en lang forventet ejertid kan få stor fordel af. Hvor stort, dette skattetab vil være, er vanskeligt at opgøre, idet dette afhænger af det øgede antal år med skatterabat, som skattebetingede ejerskifter før 2021 fører med sig.

Hertil kommer, at provenuet af grundskylden i en række år yderligere vil blive reduceret af forskellige årsager: 1) afløsning af det potentielt stigende provenu, der efter 2021 vil følge af den udskudte grundskyld som følge af den gældende stigningsbegrænsningsregel, 2) loft over grundskyldspromillerne i årene 2021-25, 3) sænkning af øvre grænsen for grundskyldspromillen og 4) fjernelse af den nedre grænse for den kommunale grundskyldspromille. Hertil kommer det pres, som den for-

skellige udfasningsmodel for skatterabat på grundskatter for hhv. ejerboliger og lejeboliger kan føre med sig. Det nedadgående pres på de kommunale grundskyldspromiller kan dog blive modvirket eller ligefrem mere end modvirket grundet pres fra den kommunale udligningsordning, jf. nedenfor.

Den mindre vægt til boligskatte i en stadig mere internationaliseret verden, hvor det er både vanskeligt og forbundet med flere forvridninger at beskatte mobile skatteklender i forhold til mere ikke-mobile skatteklender som fast ejendom, giver anledning til samfundsøkonomiske tab.

Men aftalen betyder dog, at fremtidige stigninger i ejendoms- og grundværdier kan resultere i, at boligskatte i finansieringen af de offentlige udgifter ikke fortsat falder. Hvorvidt dette bliver tilfældet afhænger også af, hvordan udviklingen i boligskatte i relative størrelse bedømmes i 2020. Herom er der følgende bestemmelser i boligbeskatningsaftalen:

»Hvis boligskatte over tid stiger mere end forudsat, vil provenuet gå til at sætte boligskatte tilsvarende ned. Tilbageførselsmodellen har følgende karakteristika:

1. Der fastsættes i 2020 en initial profil for det forventede provenu fra boligskatte over tid (opgjort som det fremskrevne provenu i pct. af BNP). Denne langsigtede profil fastholdes efterfølgende. Dog således at hvis skatte på et tidspunkt diskretionært lempes, som følge af et højere boligskatteprovenu (tilbageførsel), så justeres det efterfølgende sammenligningsgrundlag tilsvarende op ...
2. Hvis de faktiske indtægter fra boligskatte (ejendomsværdiskat og grundskyld) over en periode overstiger det initialt forventede provenu, så gennemfører Finansministeriet og Skatteministeriet en undersøgelse, der skal afdække, hvorvidt der vurderes at være tale om et varigt højere boligskatteprovenu, jf. punkt 1.
3. Hvis undersøgelsen konstaterer et højere varigt provenu fra boligskatte, udmøntes den opgjorte varige forbedring af de offentlige finanser til lempelser af boligskatte.«

Det følger heraf, at det bliver afgørende, hvordan den i 2020 opgjorte forventede initiale profil for boligskatte i pct. af BNP ser ud. Der er vel som udgangspunkt tre hovedtyper af rene profiler: en uændret profil, en stigende profil og en faldende profil for boligskatte som en andel af BNP. Der er ikke i relation til formuleringen heraf præciseret, hvad der forstås ved boligskatte: a) de fuldt indfasede boligskatte, b) de fuldt indfasede boligskatte efter skatterabat og c) de fuldt indfasede boligskatte efter skatterabat og indefrysning. Det er heller ikke specificeret, over hvilken periode profilen skal bestemmes.

Det vil dog formentlig – ud fra definition af skatte i nationalregnskab m.v. – være de fuldt indfasede boligskatte efter skatterabat, hvilket øger sandsynligheden for en stigende profil, idet skatterabatten udfases. Derudover afhænger profilen af, hvordan stigningen i ejendomsværdier og grundværdier forløber i forhold til BNP-udviklingen. Formuleringen om en langsigtet profil lader formode, at det er den strukturelle udvikling, der skal lægges til grund.

Det fremgår heller ikke af ovenstående (se punkt 3), hvordan en evt. lempelse af boligskatte skal fordeles mellem ejendomsværdiskat og grundskyld.

Også på dette område vil der givetvis blive meget at diskutere i 2020.

### **Kommunale provenukonsekvenser**

Kommunerne vil under ét – i hvert fald frem til 2025 – blive friholdt for de direkte provenumæssige konsekvenser af boligbeskatningsaftalen.

Kommunernes provenu fra grundskyld påvirkes således ikke af skatterabatten fra 2021, idet den afholdes af staten. Og denne neutralisering gælder også for såvel den permanente indefrysningsordning fra 2021 og den midlertidige indefrysningsordning for 2018-

2020. Hertil kommer, at kommuner, der oppebærer et mindre grundskyldsprovenu som følge af nedsættelsen af grundskyldsloftet fra 34 til 30 promille fra 2021, fuldt ud kompenseres herfor af staten.

Kommunernes budgetmuligheder vil dog blive påvirket af, at den ved lov i 2020 fastsatte grundskyldspromille ikke kan forhøjes, men nok sænkes, i 2021-2025. De kommunale dækningsafgifter, der også fastsættes ved lov, dog i 2019, kan kommunerne heller ikke forøge, men godt reducere. Og grundskyldspromillen på produktionsjord, der gælder i 2020, videreføres indtil 2025.

Udligningen mellem kommunerne vil blive påvirket af boligbeskatningsaftalen. Virkninger via udligningen vil blive fuldt neutraliseret i perioden 2021-25. Herefter skal neutraliseringen udfases. Men modellen herfor vil først blive fastlagt efter et analysearbejde i Økonomi- og Indenrigsministeriet.

I den gældende udligningsmodel indgår de kommunale grundværdier med den gennemsnitlige grundskyldspromille på landsplan. Dette vil – hvis udligningsmodellen ikke ændres – slå markant igennem på udligningen efter 2025. Grundværdistigningerne kommunerne imellem fra det hidtidige vurderingsgrundlag til det kommende vurderingsgrundlag er meget forskellige, jf. Skatteministeriet (2017) og CEPOS (2018). Disse forskelle afspejler sig bl.a. i, at grundskyldspromillen i Frederiksberg kommune i 2021 forventes at blive 6,9 promille mod 24,8 promille i 2017. Heraf følger, at grundværdierne i Frederiksberg kommune – dog uden hensyn til stigningsbegrænsningsregler m.m. – forventes at stige med omkring 350 pct. ved den kommende vurdering. Modstykket til dette yderpunkt blandt kommunerne er Langeland, Struer, Sønderborg, Tønder og Aabenraa kommune, hvor grundskyldspromillen forventes uændret.

Af CEPOS (2018) fremgår, at Frederiksberg skal øge den kommunale skatteprocent med 2,3 pct. point, såfremt udligningsmodellen ikke ændres efter 2025 og kommunens øgede bidrag til udligningen alene tilvejebringes med en højere kommunal skatteprocent. Dette kan, som det anføres i CEPOS(2018) givet et incitament til, at kommunerne øger grundskyldspromillerne efter 2025, idet dette vil reducere grundværdierne og dermed bidraget til den kommunale udligning. Herfra er der således en potentiel bremse på det nedadgående pres på de kommunale grundskyldspromiller, der følger af andre dele af boligbeskatningsaftalen, jf. ovenfor.

### **Boligbeskatningsaftalen af 2. maj 2017 – hovedpunkter i relation til stabilisering og fordeling**

Boligbeskatningsaftalen indeholder som anført både positive og negative elementer i forhold til såvel stabilisering som fordeling.

Boligbeskatningsaftalen betyder, at den stabiliserende effekt af boligskatterne øges i forhold til perioden med skattestop, mens det endnu er uklart, om dette bliver tilfældet i forhold til perioden før skattestoppets indførelse i 2002. Dette afhænger som vist især af den stigning i vurderingspræcisionen, som opnås med det nye og endnu i praksis uprøvede vurderingssystem.

Det forhold, at skatterabatten og indefrysningssadgangen i relation til ejerboliger er knyttet til fastholdelse af boligen, giver indlåsningseffekter, der reducerer den geografiske mobilitet. Indlåsningseffekter kunne undgås, hvis skatterabat og indefrysningssadgang blev henført til personerne, og reduceres hvis dette blev aftrappet, som det er tilfældet for skatterabatten til private lejerboliger. Dette ville også medvirke til, at boligskatterne kunne opretholde en større vægt i de offentlige indtægter, ligesom en begrænsning af skatterabatten ville medvirke til at reducere generationseffekterne.

Det er både unødvendigt og uklogt, at der er i boligbeskatningsaftalen er anvendt forskellige udfasningsmodeller for reduktionen af grundskyld for hhv. personligt ejede ejerboliger og lejeboliger, måske undtagen for lejeboliger i andelsejendomme. De negative konsekvenser heraf er dokumenteret i det foregående. Derfor bør der ændres herpå senest i 2020, hvor netop aftalens betydning i lejeboligsegmenterne skal vurderes. Den enkleste ligestillingsmåde vil være, at grundskylden i lejeboligsegmentet efter 2021 reduceres på samme måde som for ejerboliger, idet skatterabatten i 2021 videreføres og opretholdes for de lejere, der bevarer deres bolig mål på tilsvarende måde som for ejere, der ikke flytter.

Ligestilling mellem ejere og lejere nødvendig også, at indefrysningssmodellen i det mindste justeres. Fuld ligestilling ville kræve, at indefrysningssadgangen blev ophævet. Dette er givetvis ikke politisk gennemførligt. Men det er muligt at reducere og fjerne den offentlige subsidiering, der er forbundet med boligaftalens indefrysningssmodel, som det også er anført i vismændenes økonomiske rapport fra foråret 2017. Og supplerende gunstig låneadgang til renovering af lejeejendomme kunne være en mulighed til at modsvare den automatiske adgang til offentlig låntagning for personer med ejerbolig.

Ud fra et evneprincip kan det også kritiseres, at skattesatsen for ejendomsværdiskat over progressionsgrænsen er reduceret mere end skattesatsen under progressionsgrænsen, nemlig med 63 pct. mod forventet 56 pct., især i betragtning af at uligheden i også Danmark er steget i de senere år. En skærpelse af det progressive element kunne være opnået ved, at f.eks. ejendomsværdier under ½ mio. kr. var blevet fritaget for ejendomsværdiskat. Dette ville også reducere uligheden mellem befolkningscentre og udkant i Danmark.

Boligbeskatningsaftalen blev indgået uden

at offentligheden – via betænkninger eller på anden tilgængelig måde – blev inddraget i diskussioner om udformningen af denne aftale. Det har måske øget muligheden for en politisk aftale. Hvis dette er acceptabelt, burde det også være acceptabelt med ikke blot efterfølgende kritik, men også – såfremt kritikken er væsentligt – at aftalen justeres.

Boligbeskatningsaftalen viser tillige, hvor kompliceret og omkostningsfyldt det kan være at måtte omgøre en i beslutningssituationen politisk populistisk beslutning, som skattestoppet for ejendomsværdiskat var udtryk for. Men omgørelse af en så uholdbar beslutning var nødvendig, men blev desværre også – som dokumenteret – forbundet med unødvendige svagheder. Om ikke andet så bør dette kunne bidrage til, at populistiske forslag, der i beslutningssituationen kan nyde stor tilslutning, fremover mødes med større modstand og derved forhindres.

Boligpolitikken er dog ikke blot blevet kompliceret af populistiske indgreb, men er også blevet kompliceret af stærke renteudsving over tid, idet rentebetjeningen udgør en væsentlig andel af boligomkostninger såvel for lejere som for ejere. Aktuelt er renten på et historisk lavpunkt især på visse korte realkreditlån. I begyndelsen af 1980'erne var den lange effektive obligationsrente over 20 pct.

I Dansk Økonomi, forår 2016 (2016: 13-15 og kapitel IV) blev det skønnet, at den neutrale ejendomsværdiskat var på 1,2 pct. under progressionsgrænsen og 1,8 pct. over progressionsgrænsen. Efter boligbeskatningsaftalen fra 2. maj 2017 bliver satserne hhv. 0,44 pct. og 1,12 pct., hvorfor investeringer i boligejendomme stadig begunstiges, selvom renten aktuelt er meget lav. Dette skal også ses i sammenhæng med, at der ikke i boligbeskatningsaftalen er aftalt stigninger, selvom det må forventes, at det lave renteniveau ikke vil vare ved.



## Litteratur

Boligbeskatningsaftalen (2017), »Tryghed om boligbeskatningen«, Forlig mellem regeringen (Venstre, Liberal Alliance og Det Konservative Folkeparti), Socialdemokratiet, Dansk Folkeparti og Radikale Venstre. 2. maj, København.

CEPOS (2018), »Nye grundværdier vil skævvride kommunal udligning fra større byer«, Notat af 14. marts 2018.

Det økonomiske Råd. Formandskabet (1970), *Dansk Økonomi, maj 1970. Boligmarkedet og boligbyggeriet*, København.

Det økonomiske Råd. Formandskabet (2016), *Dansk Økonomi, forår 2016*, København.

Det økonomiske Råd. Formandskabet (2017), *Dansk Økonomi, forår 2017*, København.

Skatteministeriet (2017), »Faktaark«, Notat af 2. maj.