

Store forskelle i udviklingen i boligskattetrykket

Af Thomas Bie, Per Svensson og Laust Hvas Mortensen

Boligskatterne på ejerboliger - grundskyld og ejendomsværdiskat – udgjorde i 2014 gennemsnitligt 9,9 promille af boligernes markedsværdi. Der er dog store forskelle på boligskattetrykket kommunerne imellem.

Denne analyse ser på udviklingen i det samlede boligskattetryk fra 2004 til 2014 med særlig fokus på forskellene mellem kommunerne.

Analysens hovedkonklusioner:

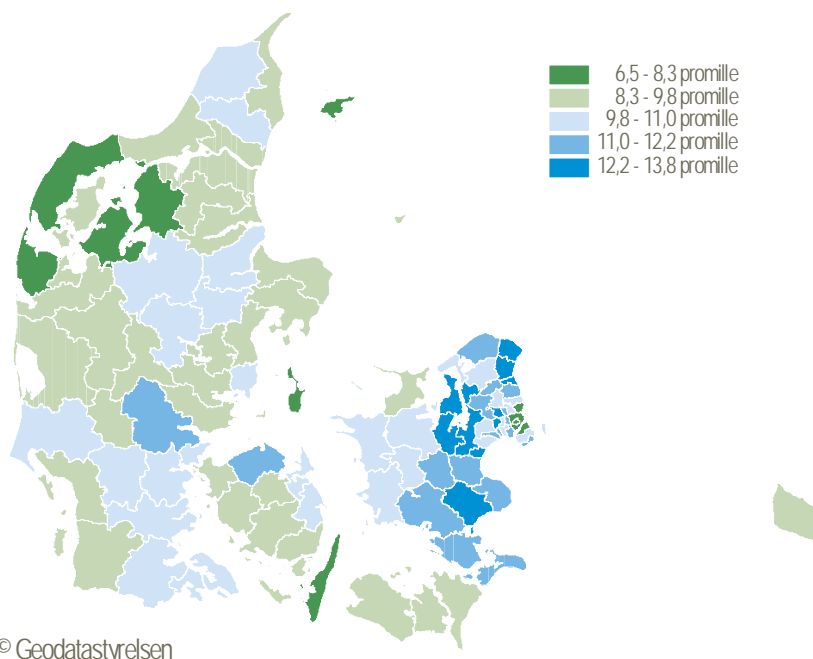
- Boligskattetrykket, defineret som boligbeskatningen i form af grundskyld og ejendomsværdiskat sat i forhold til boligernes markedsværdi, steg fra 2004 til 2014 fra 9,5 til 9,9 promille, men med store forskelle fra kommune til kommune.
- Boligskattetrykket er faldet mest i Frederiksberg (-2,07 promillepoint), København (-1,63 promillepoint) og Gentofte (-1,37 promillepoint).
- Boligskattetrykket er steget mest i Frederikssund (4,07 promillepoint) og Vordingborg (3,12 promillepoint).
- Forskellene i udviklingen mellem kommunerne skyldes bl.a. store forskelle i prisudviklingen samt ændringer i de kommunale grundskyldspromiller.

Stor spredning i boligskatterne på ejerboliger

Mange danskere ejer enten den bolig de bor i eller et fritidshus eller begge dele. I alt ejede privatpersoner mere end 2,0 mio. boliger i 2014¹.

Ejerboliger pålægges i Danmark to skatter: Grundskyld og ejendomsværdiskat. På landsplan udgjorde boligskatten, defineret som summen af grundskyld og ejendomsværdiskat jf. boks 1, i gennemsnit 9,9 promille af en boligs værdi i 2014. Der er imidlertid store kommunale variationer i boligskattetrykket, defineret som boligskatten sat i forhold til markedsværdien, jf. figur 1. Det højeste boligskattetryk i 2014 fandtes i Albertslund, Lejre og Helsingør, der alle lå mellem 13,5 og 13,8 promille, mens det laveste boligskattetryk var på Læsø og Frederiksberg, hvor det beregnede boligskattetryk var på 6,5 henholdsvis 6,6 promille.

Figur 1 Boligskattetrykket i forhold til boligens markedsværdi. 2014



Boks 1. Grundskyld, ejendomsværdiskat og markedsværdi

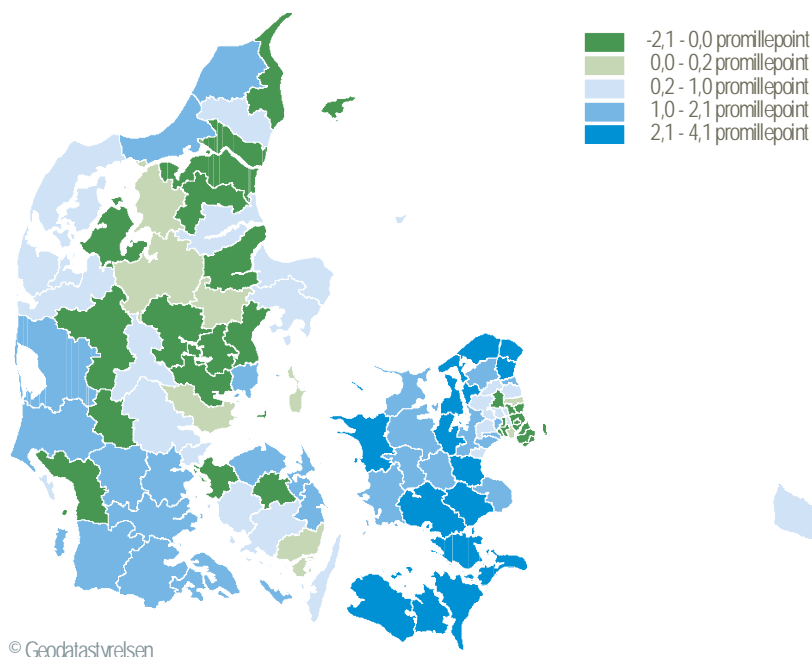
Boligskat er i analysen defineret som summen af *grundskyld* og *ejendomsværdiskat*. Grundskyld er en skat, som beregnes af den afgiftspligtige grundværdi og kan maksimalt stige med 7 pct. per år. Grundskyldspromillen ligger mellem 16 og 34. Ejendomsværdiskatten er en skat, som alene betales af boligejere. Den udgør 1 pct. af værdien op til 3.040.000 kr. og 3 pct. af resten. På grund af skattestoppet beregnes ejendomsværdiskatten typisk ud fra den offentlige vurdering i 2002. For mere information se [Dansk Økonomi, forår 2016](#). Oplysningerne om grundskyld og ejendomsværdiskat er baseret direkte på oplysningerne i SKATs registre.

Markedsværdien er beregnet via Danmarks Statistiks egen model, der er baseret på faktiske salg inden for postnumre og fordelt på boligtyper. I modellen er de faktiske salg for en given boligtype og prisklasse i et givet område således sat i forhold til SKATs vurderinger for de pågældende boliger. Forholdet mellem den samlede salgsværdi og den samlede vurdering er herefter anvendt til beregning af markedsværdien for samtlige områdets boliger af den givne type, som herefter er summeret til kommuneniveau.

På landsplan er boligskattetrykket steget med 0,4 promillepoint i den analyserede tiårsperiode, men også her er der store regionale forskelle, jf. figur 2. Det ses fx, at boligskattetrykket har været stigende i en lang række kommuner på Sjælland udenfor hovedstadsområdet, mens der i de største byer i Danmark, inklusive hovedstaden, generelt har været tale om et faldende boligskattetryk fra 2004 til 2014.

¹ Jf. www.statistikbanken.dk/EJDFOE1. I denne analyse indgår for 2014 knap 1,7 mio. boliger, idet bl.a. stuehuse samt flertallet af andelslejligheder ikke er medtaget (se også boks 2).

Figur 2 Udviklingen i boligskattetryk baseret på markedsværdi. 2004-2014



Tabel 1 viser de 10 kommuner, hvor boligskattetrykket er faldet mest og de 10 kommuner, hvor boligskattetrykket er steget mest fra 2004 til 2014. De kommuner, hvor boligskattetrykket er faldet mest, er Frederiksberg, med et fald på mere end 2 promillepoint, og København, med et fald på 1,6 promillepoint. Herefter følger en række københavnske forstadskommuner, som fx Gentofte, Glostrup og Gladsaxe og de store provinsbyer Aalborg, Aarhus og Odense, hvor boligskatten fra 2004 til 2014 ligeledes er steget markant mindre end markedsværdierne.

I den anden ende af skalaen finder man en gruppe, der overvejende består af kommuner på Sjælland og Lolland-Falster. Frederikssund er med en stigning på over 4 promillepoint den kommune, hvor boligskattetrykket er steget allermest. Herefter følger Vordingborg, Faxe, Gribskov og Fredensborg hvor forholdet mellem boligskatten og markedsværdien er steget lidt over 3 promillepoint fra 2004 til 2014. På de følgende pladser følger Lejre, Guldborgsund, Halsnæs og Helsingør, hvor stigningen i boligskattetrykket har været mellem 2,8 og 2,9 promillepoint. For alle kommunerne gælder det, at der bag de beregnede gennemsnit kan være store forskelle fra bolig til bolig i det faktiske boligskattetryk.

Tabel 1 Boligskattetryk for de 10 kommuner, hvor skattetrykket er steget henholdsvis mindst og mest. 2004 – 2014.

	Største fald – Top 10 kommuner			Største stigning - Top 10 kommuner			
	2004	2014	Ændring	2004	2014	Ændring	
	promille			promille			
Frederiksberg	8,66	6,59	-2,07	Frederikssund	9,40	13,47	4,07
København	9,35	7,72	-1,63	Vordingborg	8,05	11,16	3,12
Gentofte	9,56	8,20	-1,37	Faxe	9,35	12,43	3,08
Aalborg	10,35	9,12	-1,23	Gribskov	8,66	11,74	3,08
Glostrup	11,72	10,50	-1,22	Fredensborg	9,89	12,91	3,02
Aarhus	9,70	8,56	-1,14	Lejre	10,70	13,69	2,99
Odense	9,51	8,49	-1,02	Guldborgsund	6,75	9,73	2,97
Gladsaxe	11,51	10,51	-1,00	Halsnæs	7,75	10,56	2,81
Furesø	11,53	10,72	-0,81	Helsingør	10,78	13,59	2,81
Herning	9,50	8,74	-0,76	Kalundborg	8,02	10,52	2,50

Anm.: For en komplet liste over alle kommuner, se analysens datagrundlag: www.dst.dk/ext/formid/boligskattetryk

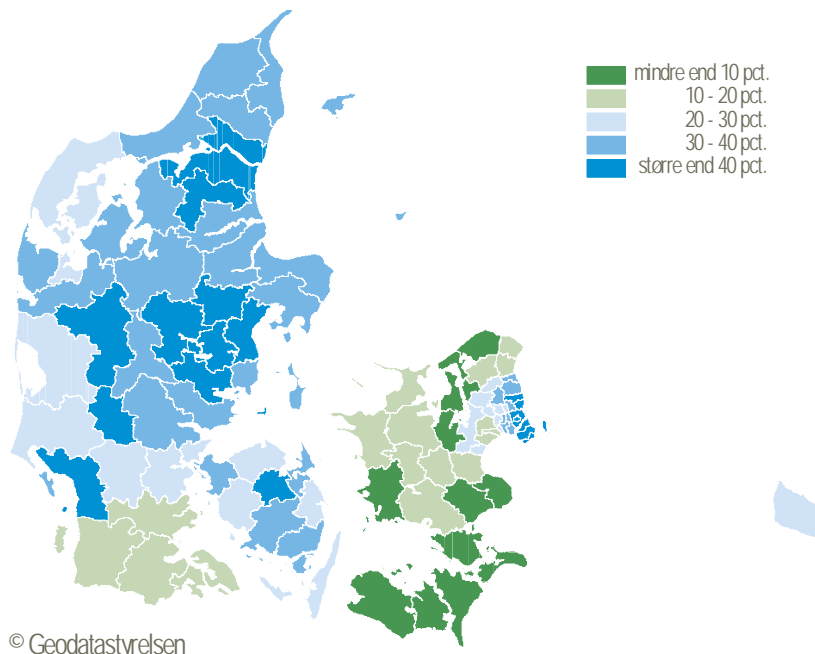
Markante forskelle i udviklingen i markedsværdier

Ændringerne i boligskattetrykket skal ses i lyset af boligprisudviklingen i perioden, som har været meget forskellig fra kommune til kommune. Når boligejere i fx København og Frederiksberg har oplevet et markant fald i boligskattetrykket, så skyldes det ikke, at boligskatten per bolig er faldet i kroner og ører - på landsplan steg boligskatterne i løbende priser i gennemsnit fra

12.130 kr. i 2004 til 16.920 kr. i 2014. Særligt i hovedstaden og de største provinsbyer har prisudviklingen sammen med skattestoppet og loftet på stigninger i grundskylden betydet et lavere boligskattetryk. Modsat er stigningen i boligskattetrykket i kommuner som fx Faxe påvirket af, at markedspriserne på boliger her kun er steget meget lidt. De anvendte markedsværdier stammer fra Danmarks Statistiks model for boligpriser jf. boks 1.

De laveste stigninger i boligernes gennemsnitlige markedspriser ses for Faxe, Lolland, Stevns og Guldborgsund, der i 2014 alle ligger lige omkring 2004-niveauet.

Figur 3 Procentvis ændring i markedsværdi per bolig fra 2004-2014



Grundskyldspromillerne har påvirket udviklingen

Hvis kommunerne ændrer grundskyldspromillen, påvirkes boligskattetrykket også, og faktisk har hele 59 af landets 98 kommuner hævet grundskyldspromillen fra 2007² til 2014, mens den er faldet i fem kommuner og er uændret i 34.

De ni kommuner, der har oplevet de største fald i boligskattetrykket har ikke ændret grundskylden, hvilket indikerer, at det er udviklingen i markedspriserne, der driver faldet.

Ser man på de ti kommuner, der har oplevet de største stigninger i boligskattetrykket, så har der været grundskyldsstigninger i seks og uændrede grundskyldspromiller i fire kommuner. I Frederikssund og Vordingborg, som har set de største stigninger i boligskattetrykket, er grundskylden steget fra 26-27 promille til et niveau på 32-33 promille, altså tæt på den maksimale skattesats på 34 promille.

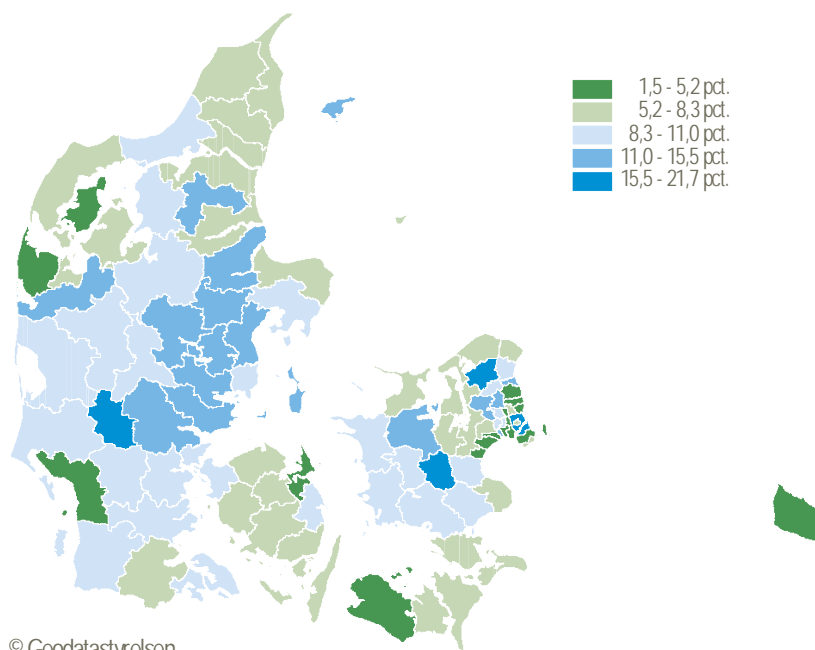
² På grund af kommunalreformen ses her udelukkende på udviklingen siden 2007.

Stor vækst i antallet af boliger i de store byer

Det er vigtigt at være opmærksom på, at de boliger, der beskattes i 2004 ikke er de samme, som dem, der beskattes i 2014. Det skyldes ombygning af eksisterende boliger og nybyggeri. Hvis sammensætningen af boligtyper eller boligernes kvalitet ændres mellem 2004 og 2014, kan det påvirke det gennemsnitlige boligskatte tryk i kommunen. Ejendomsværdiskatten udgør 1 pct. af ejendomsvurderingen op til 3.040.000 kr. og 3 pct. af resten. Hvis nybyggeriet ændrer på andelen af boliger, der har en høj vurdering, så kan det påvirke det gennemsnitlige boligskatte tryk i kommunen. Samtidig kan en ændring i antallet af ejerlejligheder også betyde noget for det gennemsnitlige boligskatte tryk i kommunen, fordi ejendomsværdiskatten typisk er relativt lavere for ejerlejligheder end for enfamiliehuse.

I nogle kommuner har der i perioden været en stor vækst i antallet af boliger. Det gør sig fx gældende i København og i nogle kommuner i Østjylland. I København, hvor antallet af ejerboliger er steget med 22 pct., er det samlede provenu fra boligskatte steget mere, end det er tilfældet for Frederiksberg, hvor der har været væsentligt mindre nybyggeri.

Figur 4 Procentvis ændring i antal af boliger fra 2004-2014



Boks 2. Datamateriale og afgrænsning

Sammenhængen mellem de forskellige datasæt er sikret ved identiske afgrænsninger af analysens boligbegreb. I analysen indgår udlejnings-, erhvervs- og landbrugsejendomme således ikke; andelsboliger indgår kun delvist, mens sommerhuse er medtaget i analysen med undtagelse af enkelte mindre betydende underopdelinger. Udtrækskriterierne er identiske for de to år 2004 og 2014, og generelt indgår den aktuelle bestand af boliger, hvormed der tages højde for både nybyggede og nedrevne boliger. *Kommunerne* er afgrænset med udgangspunkt i den nuværende opdeling på 98 kommuner, idet materialet for 2004 – hvor der var 270 kommuner – er omkodet til den nye opdeling.

Data anvendt i denne analyse, inklusiv detaljerede oplysninger udviklingen i hhv. grundskyld og ejendomsværdiskat, kan tilgås i sin helhed [her](http://www.dst.dk/ext/formid/boligskatte tryk): www.dst.dk/ext/formid/boligskatte tryk