

# Afskaf ejendomsværdiskat og grundskyld

Konservativt forslag til en ny boligbeskatning

Januar 2016

## Indhold

Indhold.....	2
Forslaget kort fortalt .....	3
Baggrund for forslaget.....	4
Ejendomsbeskatningens historie.....	4
Det nuværende boligskattesystem.....	5
Det nuværende boligskattesystem er følsomt over for stigende renter .....	7
Forslag til en ny boligbeskatning .....	8
Principper for et nyt boligskattesystem .....	8
Den samlede omlægning af boligskatterne i Danmark .....	9
Bilag: Avancebeskatning og støtte til førstegangskøbere .....	11
Hvorfor ejendomsavancebeskatning?.....	11
Støtte til førstegangskøbere .....	12
Henvisninger .....	13

## Forslaget kort fortalt

Den nuværende ejendomsbeskatning er baseret på et mere end 300 år gammelt system, der oprindeligt skulle gøre det nemt for enevælden at opkræve skatter. I dag står vi tilbage med et system, der er besværligt, dyrt og ikke mindst uretfærdigt. Danske boligejere betaler nogle af de højeste boligskatter i EU. Sammenlignet med de øvrige nordiske lande er skatten på bolig mellem to og tre gange så høj i Danmark som i Norge, Sverige og Finland. Samtidig kompenseres boligejerne for ejendomsskatterne via rentefradraget, som imidlertid kun begunstiger boligejere, der stifter eller opretholder gæld.

Vi ønsker et simplere system, hvor borgerne ikke beskattes af teoretiske værdier uden hensyntagen til den enkeltes betalingsevne. Et nyt boligskattesystem bør opbygges med udgangspunkt i to bærende principper:

1. *Den enkelte skatteborger bør belastes i forhold til skattebetalingsevnen.*
2. *Skattesystemet bør ikke tilskynde til gældsstiftelse.*

Staten skal hverken kræve fiktiv indkomst- eller formueskat af boligejerne, ligesom den heller ikke bør støtte finansieringen af boligen og tilskynde til gældsstiftelse. Grundlæggende bør boligen hverken være et løbende beskatningsobjekt eller et middel til at spare i skat.

Derfor vil vi arbejde for en gradvis afskaffelse ejendomsværdiskatten, grundskylden og rentefradraget, så vi opnår et simplere og mere rimeligt boligskattesystem. Da provenuet fra boligskatterne overstiger udgifterne forbundet med rentefradraget, vil vi indføre en skat på realiserede ejendomsavancer, der først falder, når boligejeren forlader boligmarkedet eller reducerer sit boligforbrug. Således beskatter vi kun reelle indkomster, ligesom staten ikke længere tilskynder til gældsstiftelse. Endelig skal førstegangskøbere tilbydes et fradrag på tre procent af købsprisen i de første fem år, så de har mulighed for at komme i gang på boligmarkedet.

For sikre finanspolitisk balance forudsættes desuden en svag tilbageholdenhed i den offentlige forbrugsvækst. Det er dog stadig muligt at opnå en årlig vækst i det offentlige forbrug på 0,8 procent frem mod 2025 og stadig sikre det nødvendige råderum til at gennemføre reformen. Vi foreslår, at reformen indføres gradvis over ti år, så boligejerne har mulighed for at tilpasse sig. Tabellen herunder opsummerer forslagets nøgletal.

**Tabel 1. Provenueeffekt før og efter indfasning af boligskattereformen, mia. kr.**

	Før reform	Efter reform
Ejendomsværdiskat	11,0	0,0
Grundskyld, ejerboliger	15,5	0,0
Grundskyld, øvrige ejendomme	9,1	0,0
Rentefradrag	-18,0	0,0
Fradrag ved førstegangskøb	0,0	-1,4
Ejendomsavanceskat	0,0	9,7
Avanceskat på salg af andelsbevis	0,0	0,3
Tilbageholdenhed i det offentlige forbrug	0,0	9,0
<b>Statens samlede nettoprovenu</b>	<b>17,6</b>	<b>17,6</b>

## Baggrund for forslaget

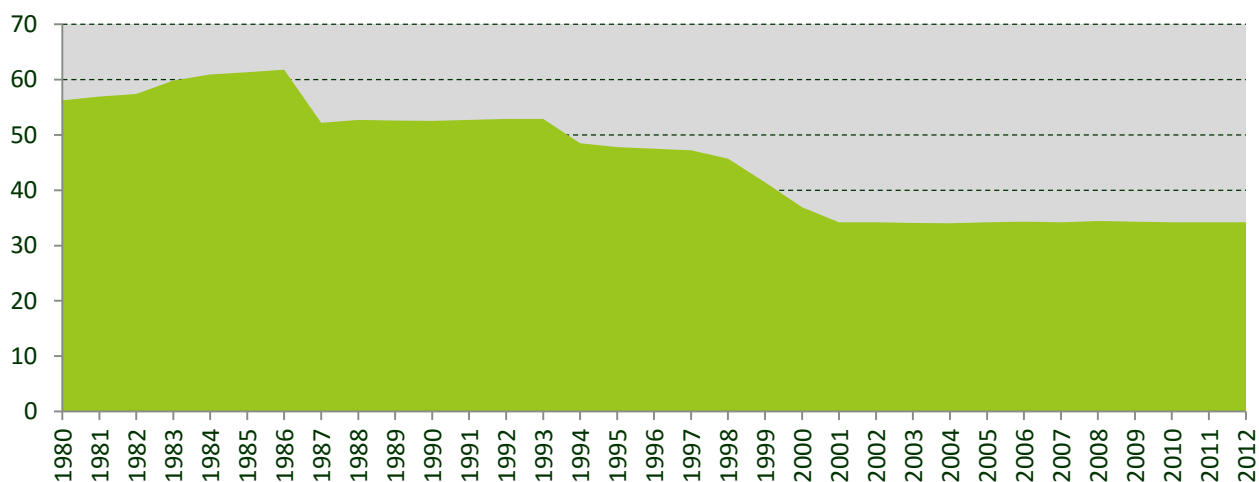
### Ejendomsbeskatningens historie

Ejendomsbeskatningen hører til blandt Danmarks ældste skattekilder og blev for første gang indført i 1688 af Christian 5., hvor man udarbejdede en matrikel over samtlige landbrug. Markerne blev opmålt, og jordens ydeevne blev skønnet. Fra 1688 til 1903 blev ejendomsskatterne således udelukkende opkrævet af landbrugsjord. Dengang gav skatten god mening, fordi størstedelen af al indkomst i Danmark blev skabt i landbruget. I 1903 udvidedes beskatningen til alle ejendomme, så også byboerne kom til at betale skatten. Fra da af var skattens formål ikke længere at beskatte indkomst men blot en nem måde at inddrive skatteindtægter på.

Siden slutningen af 1960'erne har ejendomsskatterne omfattet en grundskyld til kommunerne og de daværende amter. Fra 1903 til 1999 har staten desuden opkrævet en *lejeværdi*, som blev beregnet som en fiktiv indkomst af boligen, og som blev tillagt den skattepligtige indkomst. Denne erstattedes i 2000 af en *ejendomsværdiskat* på en procent af boligens værdi op til 3.040.000 kroner og tre procent af den del af værdien, der overstiger dette beløb. Derved forvandlede skatten endelig fra en indkomstskat til en formueskat.

De boligejere, der har belånt deres ejendomme, er siden indførelsen af indkomstskatten i 1903 blevet begunstiget af en *ret til at fradrage renteudgifter* i den skattepligtige indkomst. Da renterne frem til 1987 kunne fradrages i topskatten, udgjorde fradragsværdien op til 73 procent af udgifterne. Fra 1987 til 1993 aftrappedes værdien til 50 procent og frem til 1998 yderligere til 46 procent. Fra 1998 til 2001 nedsattes fradragsværdien til 32 procent.<sup>i</sup> Se figur 1 herunder.

Figur 1. Udvikling i rentefradragets gennemsnitlige skatteværdi, 1980-2012, procent



Kilde: Statistikbanken, tabel INDKFRF1

<sup>i</sup> I forbindelse med skattereformen i 2009 blev det vedtaget at sænke fradragsværdien med en procent om året fra 2012 til 2019, hvor den når 25 procent. Reduktionen gælder dog kun den del af udgifterne, der overstiger 100.000 kr. for par og 50.000 kr. for enlige.

## Det nuværende boligskattesystem

### Boligskatterne stiger til 47,1 milliarder kroner i 2020

Det nuværende boligskattesystem består af ejendomsværdiskat og grundskyld samt et fradrag for renteudgifter, hvor skatteværdien er cirka 32 procent. Sidstnævnte betyder, at man kan reducere sin øvrige skattebetaling svarende til 32 procent af sine renteudgifter. Det er udelukkende ejerboliger, der betaler ejendomsværdiskat, mens både ejere, lejere og andelshavere skal betale grundskyld af boligarealet. Tabel 2 viser udviklingen i det samlede boligskatter frem mod 2020. I 2016 ventes de samlede ejendomsskatter umiddelbart at sikre et provenu på 39,2 milliarder kroner, hvilket vil stige til 47,1 milliarder kroner i 2020. De statslige udgifter forbundet med rentefradraget vil i 2020 være cirka 24 milliarder kroner om året.<sup>1</sup>

**Tabel 2. Umiddelbart provenu fra ejendomsskatterne, 2016-2020**

Milliarder kroner (årets niveau)	2016	2017	2018	2019	2020
Ejendomsværdiskat	13,7	13,9	14,1	14,4	14,6
Grundskyld, ejerboliger*	15,7	16,9	18,0	19,3	20,5
Grundskyld, øvrige ejendomme	9,8	10,3	10,8	11,4	12,0
<b>I alt</b>	<b>39,2</b>	<b>41,1</b>	<b>42,9</b>	<b>45,1</b>	<b>47,1</b>

\*: Der er korrigeret for finanslovsaftalen for 2016, hvor man blev enige om at fastfryse grundskylden nominelt i 2016.

Kilde: Skatteministeriets svar på spørgsmål nr. 410 af 22. januar 2015, [Link](#)

### Rentefradraget udnyttes primært af personer med høje indkomster

Det nuværende system gør det attraktivt at stifte gæld, men det indebærer samtidig betydelige og vedvarende udgifter for personer, der har nedbragt deres gæld og dermed ikke har mulighed for at nedbringe deres skat via rentefradraget. Til gengæld skal de betale ejendomsværdiskat og grundskyld, som er uden sammenhæng med deres indkomstniveau. Dette er særligt et problem for landets pensionister og personer, hvis ændrede livssituation indebærer en lavere husstandsindkomst. I udgangspunktet begunstiger systemet førstegangskøbere, som kan udnytte rentefradraget til at finansiere deres indtræden på boligmarkedet. Nogen specifik fordel har man dog ikke, da alle har ret til at trække renteudgifter fra i skat – uanset hvornår gælden stiftes, og hvad den anvendes til. Stiger husets værdi, kan boligejeren tilmed øge belåningen og bruge provenuet til køb af forbrugsgoder. Samtidig reducerer rentefradraget den månedlige ydelse for alle, der ønsker at lånefinansiere et boligkøb, hvilket øger efterspørgslen og presser priserne op. Endelig udnyttes rentefradraget primært af familier med de højeste indkomster, hvilket fremgår af Skatteministeriets opgørelse herunder, hvor familier med personlige indkomster over 500.000 kroner årligt har over syv gange højere renteudgifter end familier med indkomster mellem 200.000 og 300.000 kroner. Se tabel 3 herunder.

**Tabel 3. Gennemsnitlige renteudgifter fordelt efter indkomst**

Personlig indkomst	Antal familier (1000)	Gennemsnitlige årlige renteudgifter, kr.
Under 200.000	1.225	-485
200.001 - 300.000	630	-4.650
300.001 - 500.000	845	-12.510
Over 500.000	825	-33.690
<b>Alle familier</b>	<b>3.555</b>	<b>-11.770</b>

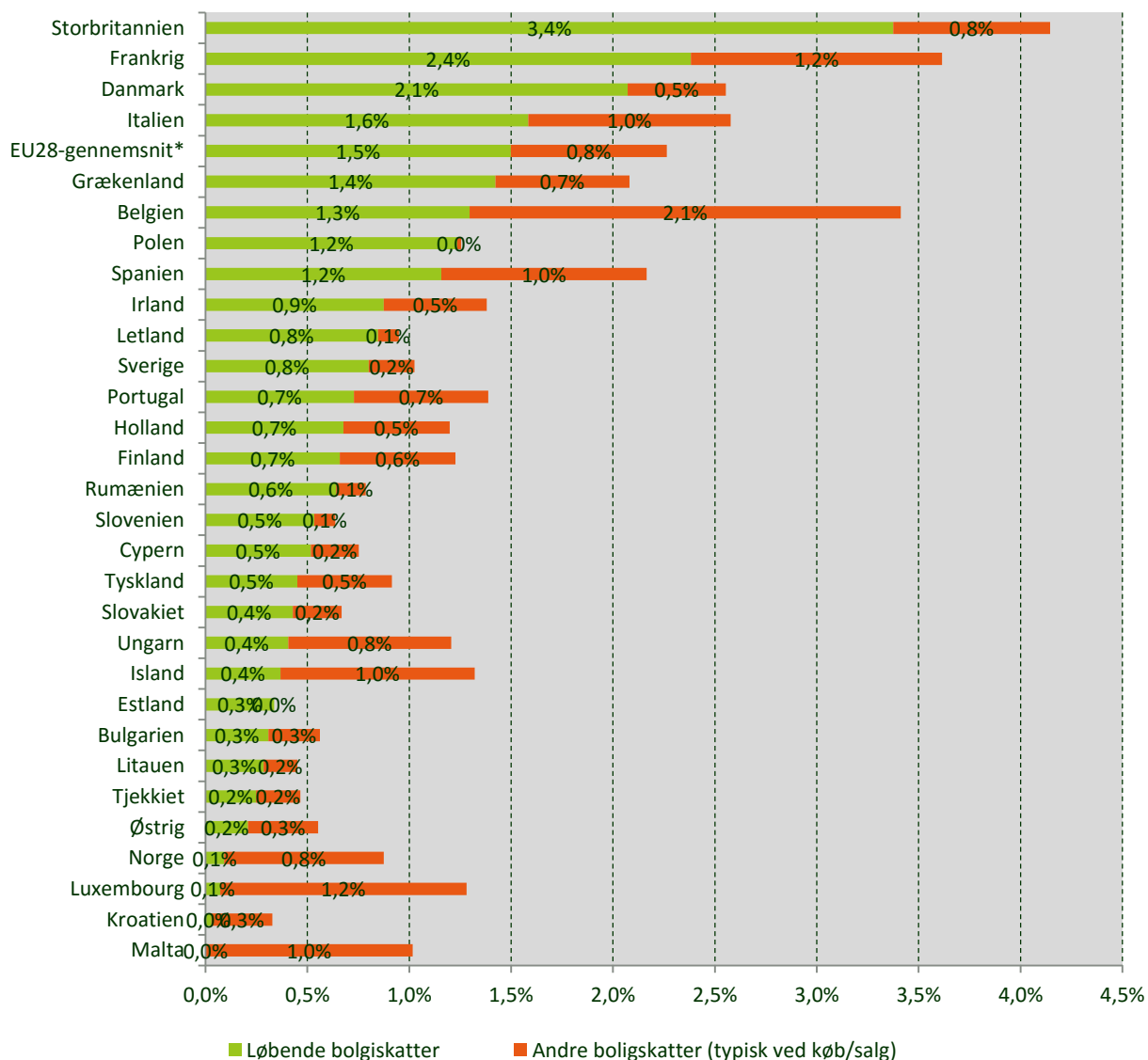
Kilde: Skatteministeriet, [Link](#)

## Boligskatterne i Danmark er blandt Europas højeste

Sammenlignet med resten af Europa er de danske boligskatter relativt høje, hvilket fremgår af figur 2. Ser man på de løbende boligskatter, som dækker over både grundskyld og ejendomsværdiskat, så betaler danske boligejere de tredjehøjeste løbende boligskatter i EU, kun overgået af Storbritannien og Frankrig. Ser man på de samlede boligskatter, som også indeholder transaktionskatter, som eksempelvis tinglysningsafgift eller avancebeskatning, betaler vi de femtehøjeste boligskatter i EU.

De danske boligskatter topper også i en nordisk sammenhæng. De samlede boligskatter i Danmark er dobbelt så høje som i Finland, to en halv gange så høje som i Sverige og næsten tre gange så høje som i Norge. I Sverige er der eksempelvis sat et loft over de løbende boligskatter, så man maksimalt betaler godt 7.260 svenske kroner svarende til omkring 5.600 danske kroner.

Figur 2. Boligskatternes andel af BNP på tværs af lande i EU samt Norge og Island, 2012



\*: Gennemsnittet er vægtet i forhold til BNP

Kilde: EUROSTAT, Taxation trends in the European Union 2014, [Link](#)

## Det nuværende boligskattesystem er følsomt over for stigende renter

Både indtægterne via boligskatterne og udgifterne fra rentefradraget er meget følsomme over for fremtidige rentestigninger. Vi har i dag en historisk lav rente, hvilket alt andet lige påvirker provenuet fra boligskatterne positivt, mens de samtidig er med til at holde udgifterne forbundet med rentefradraget nede.

Hvis renteniveauet normaliseres, vil det indebære en milliardomkostning for statskassen, da danske boligejere nu vil fradrage betydeligt højere renteudgifter. Tabel 4 illustrerer de provenumæssige konsekvenser, som en stigende rente vil have. Heraf fremgår det, at det koster staten cirka syv milliarder kroner, hver gang renten stiger et procentpoint. Således vil staten opleve et provenutab, udover hvad rentefradraget i dag koster, på 45 milliarder kroner, hvis renten over de kommende år stiger med seks procentpoint.

**Tabel 4. Provenumæssige konsekvenser, hvis renten stiger fra nuværende niveau, mia. kr.**

	2016	2017	2018	2019	2020
Konstant rente fra 2016	0	0	0	0	0
1 procentpoint højere	-7	-8	-8	-8	-7
2 procentpoint højere	-15	-16	-16	-16	-15
4 procentpoint højere	-29	-32	-33	-31	-30
6 procentpoint højere	-44	-49	-49	-47	-45

Kilde: Skatteministeriets svar til spørgsmål 7, 10. december 2015, [Link](#)

Samtidig vil stigende renter med stor sandsynlighed føre til faldende boligpriser, hvilket vil have en tilsvarende negativ påvirkning på statskassen.<sup>ii</sup> Eksempelvis har Nykredit beregnet, at en rentestigning på et procentpoint alt andet lige vil føre til et fald i huspriserne på cirka seks en halv procent.<sup>2</sup>

Disse følsomheder vil et nyt system, hvor skatten udelukkende pålægges realiserede gevinster og rentefradraget afskaffes, ikke være udsat for. Her opbygges skattegrundlaget over en periode på 40 til 50 år, og selv om der er udsving i ejendomspriserne (og dermed i de realiserede gevinster) fra år til år, vil systemet på lang sigt være betydeligt mere stabilt end det nuværende.

<sup>ii</sup> Det skal bemærkes at pga. skattestoppet, begynder provenuet af ejendomsværdiskattene først at falde, når 2001-niveauet (plus fem procent) er nået.

# Forslag til en ny boligbeskatning

## Principper for et nyt boligskattesystem

Et nyt og mere fair boligskattesystem bør opbygges med udgangspunkt i to bærende principper:

1. *Den enkelte skatteborger bør udelukkende belastes i forhold til skattebetalingsevnen.*
2. *Skattesystemet bør ikke tilskynde til gældsstiftelse.*

Staten bør hverken kræve fiktiv indkomstskat eller formueskat af boligejeren, ligesom den heller ikke bør støtte finansieringen af boligen og tilskynde til gældsstiftelse. Grundlæggende bør boligen hverken være et løbende beskatningsobjekt eller et middel til at spare i skat.

### Princip 1

Skattebyrden bør fordeles i forhold til den enkelte skatteydere betalingsevne. Jo større den enkelte skatteydere indkomst er, desto større er skatteyderens betalingsevne. Det er princippet i indkomstskatten, som har været diskuteret siden 1848, men som først indførtes i Danmark i 1903. Hverken ejendomsværdiskatten eller grundskylden følger dette princip, for der er ikke sammenhæng mellem skattebyrde og skatteyderens betalingsevne. Købes en bolig i et område, hvor ejendomspriserne efterfølgende stiger kraftigt, risikerer køberen at blive beskattet ud af sin bolig.

Ejendomspriserne kan stige som følge af faktorer, som boligejeren ikke har indflydelse på, såsom høj økonomisk vækst, demografiske forskydninger eller politiske beslutninger. Beslutter en kommune sig eksempelvis for at øge den tilladte bebyggelsesprocent i et boligområde, vil grundværdierne automatisk stige, uanset om den enkelte husejer benytter sin ret eller ej. Der er heller ikke sammenhæng mellem beskatningen og boligens værdi. Ejeren af en dyr lejlighed i byen kan således betale mindre i ejendomsskatter end ejeren af et billigt hus i provinsen. Hvis de to boliger er lige meget værd, betaler ejeren af huset nemlig væsentlig mere i skat, fordi grunden er større, og grundskatterne derfor er højere.

### Princip 2

Det er i samfundets interesse, at skattesystemet tilskynder borgerne til at disponere i helhedens interesse. Og det er i helhedens interesse, at opsparing fremmes, så den enkelte belaster de offentlige kasser mindst muligt, hvis der opstår individuelle eller samfundsmæssige kriser. Rentefradraget tilskynder til gældsætning, og det er ikke i samfundets interesse. Et argument for rentefradragsretten er dog, at den letter rentebyrden for unge familier. Men det er kun delvist tilfældet. Rentefradragsretten øger blot boligejernes samlede købekraft, og den eneste sikre virkning er, at ejendomspriserne er højere, end de ellers ville have været.<sup>3</sup>

Hertil kommer, at rentefradragsretten kan bruges af alle og til andre formål end boligfinansiering. Jo dyrere bolig og jo større fremmedfinansieringsandel, desto større tilskud fra staten. Rentefradragsretten er således en meget dyr måde at subsidiere ejerboligen på, for den er hverken formåls- eller personrettet. Skat bør ikke baseres på det, man *har*, men på det, man *tjener*. Enhver borger bør have ret til at eje sin egen bolig uden at skulle svare skat af denne fundamentale rettighed.



## Den samlede omlægning af boligskatterne i Danmark

Afskaffes ejendomsværdiskatten, grundskylden og rentefradraget, og indføres der i stedet et fradrag til førstegangskøbere, som beskrives i næste afsnit, vil det samlede provenutab i 2020 være 17,6 + 1,4 = 19 milliarder kroner. Dette provenutab skal delvist dækkes via en avancebeskatning af realiserede *reale* gevinster på boliger samt en mindre tilbageholdenhed i det offentlige forbrug. Tabellen herunder opsummerer forslagets nøgletal, hvor estimater for provenu og skatteværdi i 2020 antages at repræsentere de varige niveauer, som reformen beregnes ud fra.

En avanceskat kan fastsættes på baggrund af følgende overordnede antagelser. Ifølge Danmarks Statistik dør hvert år cirka 50.000 danskere. Samtidig antages det, at 65 procent af dem bor i ejerboliger. Den gennemsnitlige ejerbolig er i dag ifølge Danmarks Statistik to millioner kroner værd. Det antages, at hver bolig har været ejet af to personer. Endelig antages det, at afdøde eller fraflyttede i gennemsnit har været på boligmarkedet i 45 år, og at de reale boligpriser i gennemsnit er steget med 3,6 procent om året. Således udgør det årlige skattegrundlag  $50.000 \times 0,65 \times 1.000.000 \times (1 - 1/(1,036)^{45}) = 26$  milliarder kroner. Der realiseres således boliggevinster for cirka 26 milliarder kroner om året. Hvis gevinsten beskattes med 50 procent, vil der således, efter et tilbageløb på 24,5 procent, kunne realiseres et provenu på 9,7 milliarder kroner. Som supplement til avancebeskatningen for ejerboliger indføres også en avancebeskatning for andelshavere, hvor eventuelle gevinster ved salg af andelsbeviset beskattes. Dette skal sikre et provenu på 300 millioner kroner.

Avanceskatten udregnes ud fra den højeste værdi af enten købspris eller af seneste offentlige ejendomsvurdering. Herfra låses værdierne. Det vil sige, at personer, der har købt bolig i 1970'erne ikke skal beskattes af den avance, de har tjent siden da. Ejendomsvurderingerne skal således udelukkende gælde i udgangspunktet, hvorefter det er købs- og salgspriserne, der afgør størrelsen på avancen.

For at sikre den finanspolitiske balance forudsætter forslaget en mindre tilbageholdenhed i det offentlige forbrug. I dag ventes det offentlige forbrug at stige med 46 milliarder kroner frem mod 2025, fordi man regner med en beregningsteknisk årlig vækst på 1,2 procent efter 2020. Således er det muligt at fastholde en vækst i det offentlige forbrug på over 0,8 procent om året og alligevel finansiere den langsigtede og nødvendige reform af det danske boligskattesystem.<sup>4</sup>

**Tabel 5. Provenueffekt før og efter indfasning af boligskattereformen, mia. kr.**

	Før reform	Efter reform
Ejendomsværdiskat	11,0	0,0
Grundskyld, ejerboliger	15,5	0,0
Grundskyld, øvrige ejendomme	9,1	0,0
Rentefradrag	-18,0	0,0
Frdrag ved førstegangskøb	0,0	-1,4
Ejendomsavanceskat	0,0	9,7
Avanceskat på salg af andelsbevis	0,0	0,3
Tilbageholdenhed i det offentlige forbrug*	0,0	9,0
<b>Statens samlede nettoprovenu</b>	<b>17,6</b>	<b>17,6</b>

Anm.: Provenueffekten er beregnet *efter tilbageløb*, hvor der antages en tilbageløbsfaktor på 24,5 procent

Kilde: Skatteministeriets svar på spørgsmål 410 af 22. januar 2015, [Link](#); Skatteministeriets svar på spørgsmål 7 af 10. dec. 2015, [Link](#)

Hvis reformen gennemføres på én gang, vil der ske betydelige omfordelinger fra forgældede til ikke forgældede boligejere. Derfor skal indfasningen ske over en årrække på minimum ti år. Det gælder både aftrapningen af de værdirelaterede skatter og af rentefradraget. Tabellen herunder sammenfatter de langsigtede effekter af reformen.

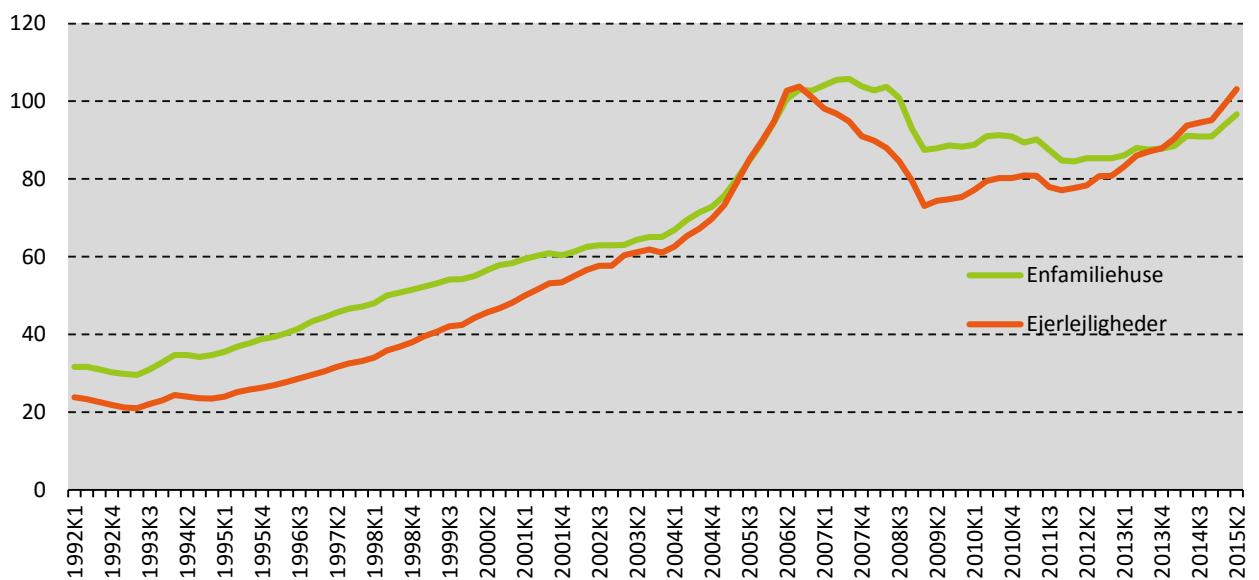
## Bilag: Avancebeskatning og støtte til førstegangskøbere

### Hvorfor ejendomsavancebeskatning?

I blandt andet Sverige, Schweiz og Spanien beskattes gevinster ved ejendomssalg, men til gengæld er den løbende beskatning af boligens værdi relativt beskedent. Det forekommer ulogisk, at vi i Danmark beskatter arbejdsindkomst, kapitalindkomst og forbrug særdeles hårdt i sammenligning med andre europæiske lande, men samtidigt helt har fritaget gevinster ved ejendomssalg.

Siden 1992 er prisen på ejerlejligheder i Danmark i gennemsnit steget med 6,4 procent om året, mens prisen på enfamiliehuse i gennemsnit er steget med 4,8 procent. I gennemsnit er danske ejerboliger således steget med 5,6 procent om året. Hvis man korrigerer for inflationen i samme periode, der målt på forbrugerprisindekset steg med knap to procent årligt, har danske boligejere altså oplevet reale prisstigninger på cirka 3,6 procent om året siden 1992. Fortsætter denne trend, vil fremtidige ejendomsavancer, der i dag ikke beskattes, være en udmærket kilde til at hente noget af det provenu, som måtte mangle efter skatteomlægningen.

Prisindeks for ejendomssalg (2006=100) efter tid og ejendomskategori



Kilde: Statistikbanken, Tabel EJENS

Det primære argument for at skattefritage boliggevinster er, at det vil hæmme mobiliteten på boligmarkedet. Hvis ejendomspriserne over en periode fordobles, og gevinsten ved salg beskattes med eksempelvis 50 procent, vil det i udgangspunktet koste boligejeren 25 procent at flytte til et andet hus til samme pris. Er prisen steget fra en million til to millioner kroner, skal der således afleveres 500.000 kroner i skat, så boligejeren kun har 1.500.000 kroner til køb af ny bolig. Dette er naturligvis ikke rimeligt. Derfor bør beskatningen først finde sted, når boligforbruget reduceres. Købes en bolig til samme pris som den solgte, er boligforbruget uforandret, og der sker derfor ingen beskatning. Købes der en bolig, der er dyrere end den solgte, betales der heller ingen skat. Men købes en bolig til eksempelvis 1,5 millioner kroner, reduceres boligforbruget med 25 procent, og der betales derfor 50 procent i skat af de 25 procent, der realiseres, altså  $500.000 \times 0,5 \times 0,25 = 62.500$  kroner.

Endelig er det sådan, at de fleste ikke er så heldige at kunne købe og sælge deres bolig på samme tid. Derfor skal man kunne udskyde at svare sin skat i op til 12 måneder efter salg. For langt de flestes vedkommende vil skatten først skulle betales ved dødsfald eller fraflytning til en pleje- eller ældrebolig. Man kan hævde, at der så i realiteten er tale om en arveskat, men det skal bemærkes, at der jo kun betales skat af den *gevinst*, afdøde i givet fald efterlader sig. Der er altså ikke tale om at ekstrabeskatte optjente midler – men udelukkede gevinsten af dem. Det samme gør sig i øvrigt gældende, hvis en person efterlader sig aktier.

Af forsigtighedshensyn – og fordi det er mere rimeligt – lægger vi op til kun at beskatte reale gevinster. Det skal bemærkes, at der ikke modregnes for inflation ved beskatning af aktier. Derimod forekommer det rimeligt, at forbedringer kan tillægges anskaffelsesprisen, hvor der tages højde for, at ikke alle forbedringer indebærer en lineær forøgelse af boligens værdi. I praksis skal indberetningen af forbedringer foregå på samme måde, som man i dag indberetter håndværkerudgifter til Skat i forbindelse med boligjobordningen. Det er i boligejerens interesse at sørge for sådanne registreringer, og da det kun er muligt at indberette betalinger til CVR-registrerede firmaer, vil en sidegevinst formentlig være væsentligt mindre sort arbejde.

### Støtte til førstegangskøbere

Det er en udbredt (men forkert) opfattelse, at rentefradragsretten er til fordel for førstegangskøbere. Rentefradragsretten øger nemlig alle boligejeres ydelseskapacitet og fører derfor blot til et højere ejendomspriseniveau, end hvis fradragsretten ikke havde eksisteret. Alligevel vil en fuldstændig afskaffelse af rentefradraget ramme førstegangskøbere og nye boligejere med meget gæld uforholdsmæssigt hårdt.

Derfor foreslår vi at tildele denne gruppe et målrettet fradrag i de fem første år på boligmarkedet. Fradraget skal fortsat have en skatteværdi af 32 procent og sættes til at udgøre tre procent af købsprisen. Da der er tale om et socialt fradrag, sættes et loft på 2.000.000 kroner for par og 1.000.000 kroner for enlige. Det vil sige, at der maksimalt kan fradrages 60.000 kroner om året. Den gennemsnitlige bolig i Danmark handles ifølge Danmarks Statistik til godt 2.000.000 kroner. Fradraget vil have følgende fordele:

1. Det målrettes førstegangskøbere og er derfor væsentlig billigere end en generel rentefradragsret, som kommer alle til gode, uanset låneformål og behov.
2. Det målrettes boligkøbet frem for finansieringsformen. Der tilskyndes ikke specifikt til gældsætning, men til boligkøb generelt.

Fradragets provenutab kan groft skønnes. Der er cirka 60.000 danskere per årgang i aldersgruppen 25-45 år, og i gennemsnit bor 65 procent af befolkningen i ejerboliger.<sup>5,6</sup> Det antal, der vil være omfattet af fradragsordningen, kan derfor skønnes til  $60.000 \times 5 \times 0,65 = 195.000$ . De vil hver kunne fradrage op til  $1.000.000 \text{ kroner} \times 0,03 = 30.000 \text{ kroner}$  om året. Med en fradragsværdi på 32 procent vil fradraget således højst føre til et provenutab på  $195.000 \times 30.000 \times 0,32 = 1,9$  milliarder kroner. Efter tilbageløb svarer det til 1,4 milliarder kroner, hvilket er en brøkdel af, hvad rentefradraget i dag koster statskassen.

Støtten gælder også nuværende boligejere, der har købt inden for de seneste fem år. Det vil sige, at indføres forslaget med fuld effekt per 1. januar 2017, vil familier, som købte bolig 1. januar 2015, kunne få fradraget i tre år frem.

## Henvisninger

---

<sup>1</sup> Skatteministeriets svar til spørgsmål 7, 10. december 2015, [Link](#)

<sup>2</sup> Nykredit, [Link](#)

<sup>3</sup> Nationalbankens Kvartalsoversigt, 3. Kvartal 2014, [Link](#)

<sup>4</sup> Børsen, 13. januar 2016, [Link](#)

<sup>5</sup> Statistikbanken, Tabel FOLK1

<sup>6</sup> Eurostat, [Link](#)