

En artikel fra [KRITISK DEBAT](#)

Regeringen på boligpolitisk retræte, men ☐

Skrevet af: **Henrik Herløv Lund** | Offentliggjort: 17. april 2017

VLAK-regeringen har som bekendt måttet trække sit hidtidige boligskatteudspil tilbage efter længere tids dødvande i forhandlingerne; efter påske vil man vende tilbage med et revideret udspil.

I denne analyse ses på baggrunden for, at VLAK-regeringen har måttet trække sit udspil. Desuden ses på, hvad der kan forventes, når forhandlingerne genoptages. Og på hvilke skævheder og problemer, som må forudses at gemme sig i boligskattesystemet efter en ny boligskatteaftale.

Del I: Baggrunden for, at VLAK-regeringen måtte trække sit eget udspil

I den følgende del I af denne analyse redegøres for det første for boligskatteudspillet fra Venstre-regeringen og for VLAK-regeringens udvidelser heraf med mærkesager for De Konservative og Liberal Alliance (LA). Dernæst redegøres for det andet for kritikken fra oppositionen mod de fordelingspolitiske skævheder i VLAK's udspil og disse analyseres. Endelig redegøres for det tredje for kritikken fra oppositionen mod finansieringen af udspillet.

1. Venstre-regeringens og VLAK's udspil

VLAK-regeringen har nu måttet trække sit udspil til en boligskatteaftale. Det sker efter, at månedlange forhandlinger om udspillet mellem regeringen og Socialdemokratiet, Dansk Folkeparti (DF) og De Radikale er endt i et dødvande.

Dette hænger sammen med, at regeringen i hovedsagen har videreført Venstre-regeringens oprindelige udspil^[1], som ved LA og De Konservatives indtræden i regeringen imidlertid blev udvidet med skattelettelser til de mere velstående.

Videreført fra Venstre-regeringens oprindelige udspil var, at man fra 2021, hvor nye og stigende ejendomsvurderinger træder i kraft, generelt foreslog at sænke ejendomsværdiskattesatserne og den gennemsnitlige grundskyldspromille. Ejendomsværdiskattesatsen foresloges på det lave trin sænket fra 1 pct. til 0,6 pct. Da beskatningsgrundlaget – som følge af forsigtighedsprincippet – sættes 20 pct. lavere end ejendomsvurderingen, svarer det til en halvering af ejendomsværdiskattesatsen. Den progressive del af ejendomsværdiskattesatsen skulle sættes endnu mere ned fra 3 pct. til 1 pct., og samtidig skulle progressionsgrænsen forøges fra 3 mio.kr. til 6 mio. kr.

Den gennemsnitlige grundskyldspromille forventes sænket fra 26 promille til 16 promille, mens overgrænsen for grundskyldspromillen reduceres fra 34 til 30 promille. Grundskyldspromillerne skal fastsættes kommunespecifikt, så de højere vurderinger ikke øger grundskyldsprovenuet i kommunen.

Man videreførte også fra Venstre-regeringens udspil forslaget om, at alle boligejere - ved ikrafttræden af det nye ejendomsvurderingssystem i 2021 - foreslås garanteret, at det beløb, som de i 2021 efter de nye regler skal betale i samlet boligskat, ikke må overstige det beløb, som de betaler året før under skattestoppet. Overstiger det nye skattebeløb det hidtidige, ydes for alle nuværende boligejere frem over en skatterabat på forskelsbeløbet. Og stiger boligskatterne fremover mere end lønudviklingen, foreslås det endelig, at indefryse den overskydende del af skatten automatisk,

således at den først betales, når boligen sælges. Men udover disse videreførte elementer fra Venstre-regeringens udspil tilføjede VLAK-regeringen nogle markante nye udvidelser af forslagspakken. For det første et særligt konservativt fingeraftryk: at grundskylden - den kommunale promilleskat på grundværdierne - ikke skulle stige fra 2018 til og med 2021. (Grundskylden har i forvejen på finansloven været fastfrosset i 2016 og 2017.)

For det andet udvidedes Venstres udspil med, at der - formentlig særligt som en indrømmelse til LA - skulle indføres en flad ejendomsværdiskat på kun 0,6 procent af vurderingssummen (fratrasket 20 procent), idet den hidtidige højere skat for ejendomsværdier over en progressionsgrænse helt skulle afskaffes (det såkaldte 'liebhaberknæk').

Tablet: Ejendomsværdiskatten: De nuværende regler samt forslag fra hhv. Venstre-regeringen, VLAK-regeringen, Socialdemokratiet og De Radikale[\[2\]](#)

	Nuværende regler	Venstre-regeringen	VLAK	Oprindeligt S-forslag	De Radikales forslag
Grænse for lav/høj beskatning	3 mio. kr.	6 mio. kr.	-	3 mio. kr.	5 mio. kr.
Sats for lav beskatning	1 %	0,6 % *	0,6 % *	0,6 % *	0,6 % *
Sats for høj beskatning	3 %	1 % *	0,6 % *	1,8 %	1,2 % *

Note: * Som en 'forsigtighedsregel' har regeringen foreslået, at ejendomsvurderingerne ved skatteberegningerne skulle fratrækkes 20 procent. Hermed bliver de reelle skatteprocenter jo også 20 pct. lavere.

Konsekvensen af indrømmelserne til LA og Konservative var imidlertid, at Venstre-regeringens i forvejen omfattende skattelettelser til boligejerne voksede endnu mere, idet de samlede udgifter ved udspillet steg fra 24 mia. kr. til nu 32 mia. kr.[\[3\]](#) Heraf går kun ca. 9 mia. kr. til at betale for meget betalt skat tilbage, mens 15 mia. kr. går til skatterabatter mm. til de boligejere, hvis boliger ved de nye vurderinger vil stige mere end hidtil. Herudover ville VLAK-regeringen for i alt 8 mia. kr. nu også fastfryse grundskylden frem til 2021 og indføre en flad ejendomsværdiskat.

For at finde pengene hertil bragte VLAK-regeringen ind i forhandlingerne, at boligejerne delvist selv skulle finansiere lettelserne med i alt 13,5 mia. kr. gennem en gradvis aftrapning af rentefradraget fra 33 procent til 28 procent i perioden fra 2021 til 2025. Størstedelen af lempelsen skulle dog finansieres af det såkaldte "økonomiske råderum" dvs. den forøgelse af skatteindtægterne, som regeringen frem til 2025 forventer vil komme ind fra allerede gennemførte og/eller kommende besparelser på overførselsindkomster og velfærd.

2. Nye elementer med skæv fordelingseffekt

I boligskatteforhandlingerne har imidlertid netop disse nye elementer samt finansieringen af boligpakken været de store knaster, hvor navnlig Socialdemokratiet og DF har vendt sig mod de sociale og geografiske skævheder, som de nye forslag indebærer.

Kritikken har for det første helt berettiget gået på, at både VLAK-regeringens forslag om helt at sløjfe den høje sats på ejendomsværdiskatten og forslaget om at fastfryse grundskylden fra og med 2018 til og med 2020 ville indebære en social skævvridning af boligbeskatningen, idet det primært vil komme ejerne af de dyreste boliger til gode - og dermed de mest velstående boligejere. Samtidig ville det indebære en geografisk skævvridning af boligbeskatningen til fordel for hovedstadsområdet, Nordsjælland og de store byer og til ulempe for provinsen og navnlig yderområderne.

Afskaffelse af det progressive element i ejendomsværdiskatten - det høje beskatningstrin - ville selvsagt være en foræring til ejerne af de dyreste boliger. Det ses af nedenstående tabel, at jo højere boligværdi, jo større besparelser giver VLAK-regeringens forslag til ejendomsværdiskat.

Tabel: Ejendomsværdiskat ved forskellige ejendomsværdier - med de nuværende regler og forslagene fra VLAK-regeringen henholdsvis Venstre-regeringen[\[4\]](#)

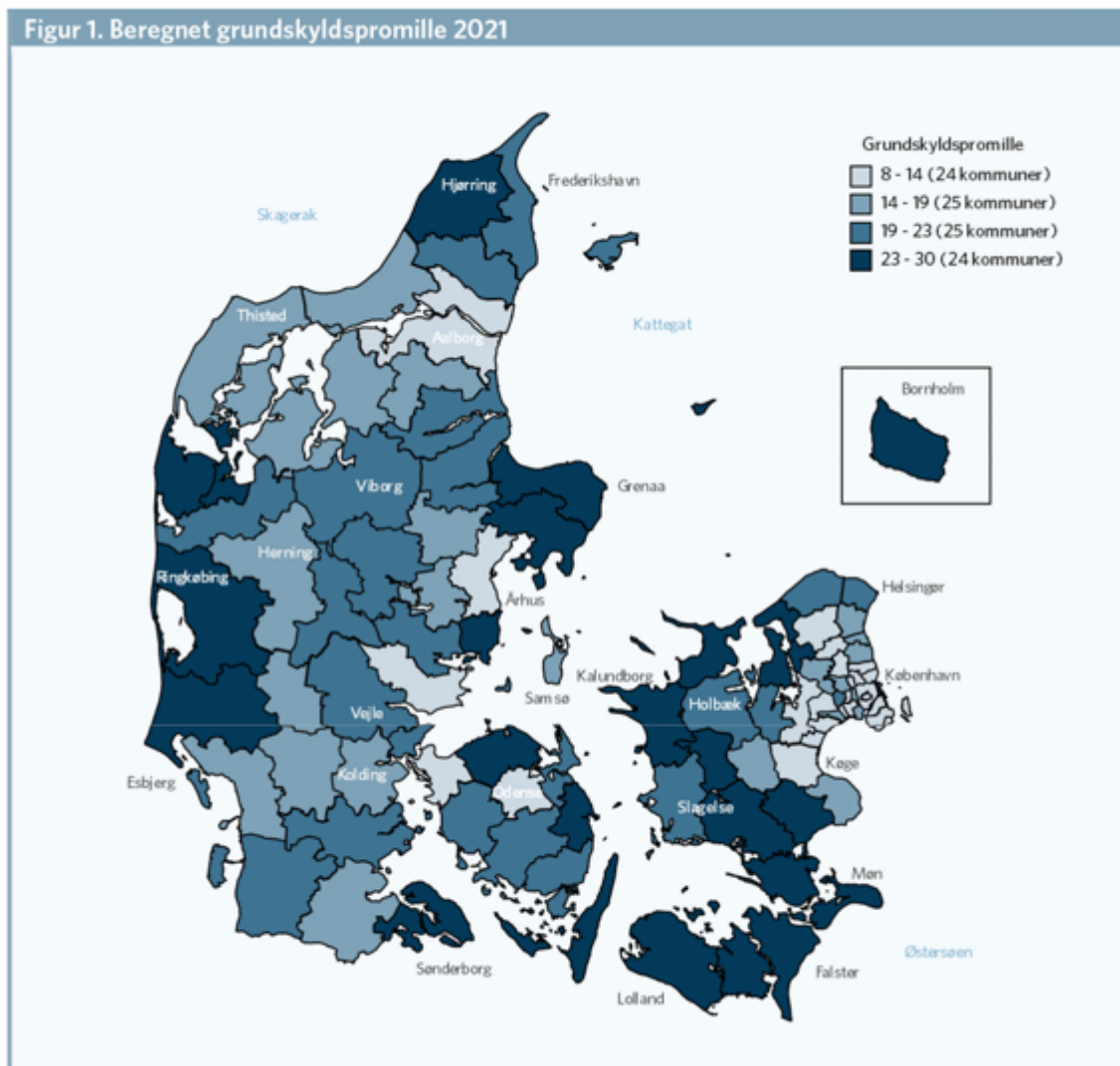
Boligensvurdering (mio. kr.)	Værdi ved forsigtighedsprincip på 20 pct. (mio. kr.)	Skat ved nuværende regler uden skattestop (1000 kr.)	Skat ved VLAK-regeringens forslag (1.000 kr.)	Skat ved Venstre-regeringens forslag (1.000 kr.)
1	0,8	10	4,8	4,8
2	1,6	20	9,6	9,6
3	2,4	30	14	14
4	3,2	60	19,2	19,2
5	4	90	24	24
6	4,8	120	28,8	28,8
8	6,4	180	38,4	40
10	8	240	48	56

Hertil kommer, at afskaffer man den progressive beskatning af boliger, vil det forstærke prisstigningerne på de dyreste huse og dermed give en yderligere gevinst til de nuværende boligejere.[\[5\]](#) Og da den effektive ejendomsværdiskat - på grund af skattestoppet og uens prisstigninger - i forvejen er langt lavere i de store byer end i yderområderne, ville en flad ejendomsværdiskat yderligere øge uligheden i boligbeskatningen mellem på den ene side boligejerne i Hovedstadsområdet, Nordsjælland og de store byer og på den anden side i provinsen og udkanten.

Ser man for det andet på VLAK-regeringens forslag vedrørende grundskylden, så har også skattestoppet - her i form af den årlige stigningsbegrænsning af grundskylden - givet store, hidtil ubeskattede gevinster især til ejerne af de dyreste huse og til boligejerne i kommunerne i og omkring Hovedstaden og i Nordsjælland. Her har grundskylden langt fra har holdt trit med værdistigningerne.[\[6\]](#)

Med VLAK-regeringens udspil bliver disse gevinster nu permanente, idet regeringen som beskrevet jo dels foreslog grundskylden fastfrosset til 2020 og derefter foreslår, at de kommunale provenuer fra grundskylden fastlåses. [\[7\]](#) Denne kombination af fastfrosset grundskyld og fastlåsningen af fremtidige grundskyldsprovenuer vil efter 2021 give meget forskellige grundskyldspromiller i kommunerne.

Da grundværdierne må forventes at stige mest for de dyreste huse i hovedstadsområdet, er det også her, at grundskyldspromillerne vil falde mest, mens den modsat i mange udkantskommuner vil være lige på eller op mod maksimum.[\[8\]](#)



Anm: Beregningen er behæftet med usikkerhed, da de endelige grundskyldspromiller først fastlægges i 2020, jf. boks 1.
 Kilde: AE på baggrund af Danmarks Statistik og Skatteministeriet.

Figur: Beregnet grundskyldspromille 2021[9]

Og også her vil gevinsterne fra fastfrysning og fastlåsning af grundskyld især komme de nuværende boligejere til gode, men ikke de kommende, fordi lettelsen i grundskylden blot vil blive væltet over på boligpriserne.

Dette vil samtidig som tidligere anført være en geografisk skævvridning af boligbeskatningen, fordi også fastfrysning af grundskylden især vil komme ejerne af de dyreste boliger til gode.

Alt i alt ville disse to nye elementer i VLAK-regeringens boligudspil, flad ejendomsværdiskat og fastfrosset og fastlåst grundskyld, altså især komme ejerne af de dyre boliger - og dermed de mest velstående boligejere - i byerne, hovedstadsområdet og navnlig i Nordsjælland til gode og dermed have både social og geografisk slagside.

Hertil kommer endelig, at udspillet også ville ramme den ikke ubetydelige del af befolkningen, som er lejere. Det skyldes bl.a., at skatterabatten efter 2021 udfases for ejerne af udlejningsejendomme, mens de for boligejere gælder på livstid eller til boligen sælges. Herefter vil lejerner stige.[10]

3. Også finansieringen af boligudspillet har været en stor knast i forhandlingerne, navnlig spørgsmålet om fremtidige velfærdsbesparelser

Som anført voksede regningen for en boligskattereform med VLAK-regeringens udspil fra 24 mia. kr. til mindst 32 mia. kr. - fra 2018 til 2025 med et årligt gennemsnit på godt 4,1 mia. kr. For at

finansiere dette er der i forhandlingerne blevet foreslået en delvis medfinansiering af reformen fra boligejerne. Dette skal årligt fra 2021 til 2025 bidrage til finansieringen af reformen med godt 13,5 mia. kr.

Men hovedparten af finansieringen, godt 19,5 mia. kr., foreslog VLAK-regeringen skulle komme fra det såkaldte finanspolitiske eller økonomiske råderum. Dette er indtægter, der i fremtiden forventes at komme fra enten allerede gennemførte eller kommende arbejdsudbudsreformer - og fra den tilhørende beskæftigelsesvækst - som regeringen ifølge sin udbudsøkonomiske logik regner med at opnå gennem forøgelse af arbejdskraftudbuddet.[\[11\]](#)

Med andre ord var regeringens forslag til finansiering i hovedsagen udtryk for, at man reelt ikke har penge, men vil låne af fremtiden.

Den del af finansieringen svarer til gennemsnitligt 2,4 mia. kr. om året i perioden 2018-2025. Dette er imidlertid mere end det, der i Venstre-regeringens 2025-plan var disponeret til boligskattereformen. Desuden var der i denne plan allerede delvist indregnet en beskæring af rentefradraget.

Derfor vil den stigende regning til boligskattereformen formentlig sluge omkring en halv snes mia. kr., som i 2025-planen var disponeret til andre formål, nemlig velfærd og/eller andre skattelettelser. Og det er endda med en meget begrænset årlig realvækst i det offentlige velfærdsforbrug i 2025-planen på gennemsnitlig 0,4 pct. vækst fra 2021 til 2025.[\[12\]](#)

Hertil kommer, at 2025-planen opererede med fra 2021 til 2025 at øge det økonomiske råderum til 57 mia. kr. gennem nye reformer, der skulle indbringe 17. mia. kr. Heraf har Socialdemokratiet og DF imidlertid allerede hældt væsentlige dele ned af brættet (nemlig ændringer ifm. pension og SU).

Hermed skal de øgede udgifter til boligskattereformen dækkes af et mindre økonomiske råderum frem til 2025 end det, som man hidtil havde regnet med i 2025 planen.

Dvs. at regeringen for nærværende ikke har pengene til boligskattereformen. Tilmed kniber det voldsomt med at få råd til VLAK-regeringens udvidelser af reformen, dvs. den flade ejendomsværdiskat og fastfrysningen af grundskyld.

Her havde regeringen to muligheder: Enten at tage pengene fra det eksisterende økonomiske råderum. Eller at gennemføre nye, yderligere arbejdsudbudsreformer, som kunne forøge dette råderum.

Skulle pengene tages af det eksisterende økonomiske råderum, så udgør dette uden nye reformer i alt 40 mia. kr. i 2025. Der er i 2025-planen regnet med 21½ mia. kr. til vækst i det offentlige forbrug, hvilket svarer til en årlig realvækst heri på ca. 0,5 pct. fra 2017 til 2025. Det skal imidlertid bemærkes, at dette allerede er en meget snæver ramme, som IKKE er nok til at give en fuld demografisk-dækkende velstandsregulering af velfærden, hvilket vil kræve en årlig stigning på 1,1 pct.

Endvidere: Reduceres midlerne med yderligere 10 mia. kr., så halveres den årlige realvækst i det offentlige forbrug i forhold til det forudsatte i 2025-planen til 0,25 pct. og den offentlige beskæftigelse reduceres med 11.000 personer i forhold til det planlagte.

Med andre ord er det opskriften på voldsom velfærdsforringelse.

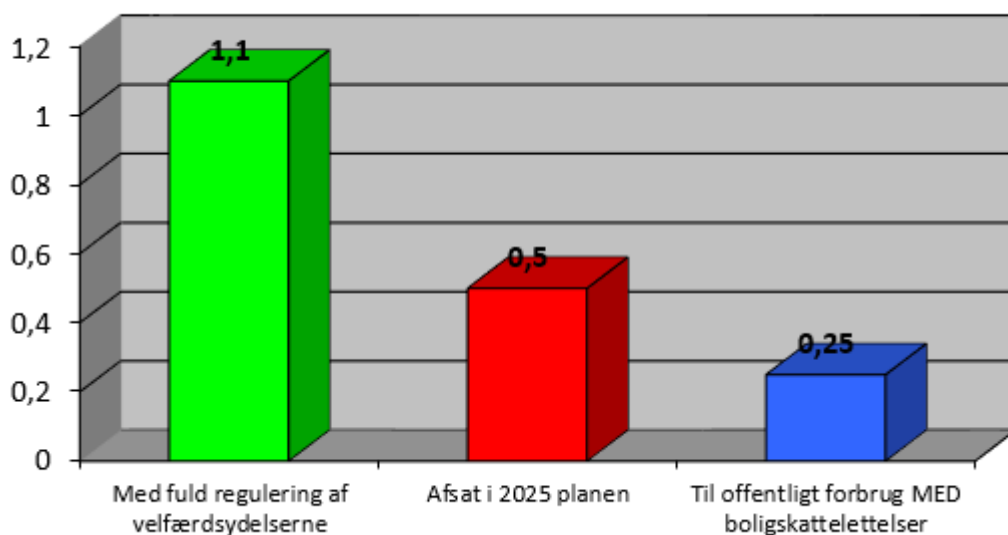
Figur: Årlig gennemsnit i realvækst (pct.) i det offentlige forbrug i 2017-2025 med henholdsvis fuld regulering af velfærdsudgifterne, med hidtil afsat ramme i 2025-planen og med fradrag heri for

boligskatte lettelser [13]

Da et sådant indhug i råderummet vil efterlade meget lidt manøvrerum til både den kommende velfærd og skattelettelser, ville Finansministeren da også meget gerne have deltagerne i den kommende boligskattereform med på den anden mulighed, nemlig "at forpligte sig til at gennemføre nye reformer, der kan fylde råderummet op igen". [14] Adspurgte hvilke reformer, har finansministeren henvist til 2025-planen. Men heldigvis sagde Socialdemokraterne og DF - og til dels også De Radikale - nej til at udstede en blankocheck til regeringen på medvirken til nye udefinerede reformer (læs: nye velfærdsforringelser). [15]

Hvad angår den del af regeringens plan til finansiering af boligskatteplanen, som handler om beskæring af rentefradraget, kan dette i sig selv forekomme mere rimeligt og har da også fået en mere positiv modtagelse af forhandlingspartnerne.

Men den yderligere nedsættelse af rentefradraget har dog modtaget berettiget kritik for særligt at ville ramme unge boligkøbere, når reduktionen slår fuldt igennem efter 2025.



Tabel: Effekt på boligomkostninger ved reduktion af rentefradrag [16]

Boligpris	Ekstraregning som følge af reduktionen i rentefradraget i 2018 og 2019	Ekstraregning som følge af reduktionen i rentefradraget i 2021 og 2024
1 mio. kr.	0 kr.	1.790 kr.
2 mio. kr.	0 kr.	3.540 kr.
3 mio. kr.	120 kr.	5.300 kr.
4 mio. kr.	820 kr.	7.060 kr.
5 mio. kr.	1.520 kr.	8.810 kr.
6 mio. kr.	2.230 kr.	10.570 kr.

Regeringen foreslår at reducere rentefradraget med 5 pct.-point i årene 2021 til 2024. Hvis forslaget bliver vedtaget, vil værdien af fradraget for renteudgifter under 50.000/100.000 kr. for par blive beskåret fra 33,6 pct. i dag til 28,6 pct. i 2024. For renteudgifter på over de 50.000 kroner og de 100.000 kr. er det allerede vedtaget, at rentefradraget reduceres fra de nuværende 27,6 til 25,6 pct. i 2019. Bliver regeringens nye forslag vedtaget, vil rentefradraget blive beskåret yderligere til 20,6 pct. i 2024.

Kilde Nordea **Grafik** Mads Pedersen

Og der er blevet peget på det uhensigtsmæssige i, at samtidig med at beskæring af rentefradraget vil ramme nye, unge boligkøbere, så vil regeringens plan om vedvarende skatterabat til nuværende boligejere også betyde, at nye, unge boligkøbere efter 2021 kommer til at betale skattestigningerne som følge af de nye vurderinger.

Dvs. at de nye, unge boligkøbere rammes dobbelt af reformen.

Del II: Hvilken boligskatteaftale tegner sig, og hvad kan den forventes at løse - og ikke løse?

I den følgende del II af denne analyse redegøres for det første for, hvilket revideret forslag, der tegner sig fra regeringen, og hvilken boligskatteaftale, der evt. kan komme ud af de forhandlinger, der nu genoptages efter påske. Dernæst analyseres for det andet skidt og kanel i en sådan sandsynlig boligskatteaftale. Endelig redegøres for det tredje kort for uløste samfundsøkonomiske problemer i en sådan aftale.

4. Hvilket revideret boligskatteudspil og hvilken evt. boligaftale tegner sig?

I VLAK-regeringens boligskatteudspil er det forslagene om flad ejendomsværdiskat samt især forslaget om fastfrysning af grundskylden fra 2018 til og med 2020, der som beskrevet har været de store knaster i forhandlingerne herom.

Især fastfrysningen af grundskylden har været et stridspunkt, fordi det er et fingeraftryk på regeringsgrundlaget fra De Konservative, som har gjort kampen mod boligskatterne til en

mærkesag. Derfor har partiet afvist at opgive kravet, og det rapporteres i medierne, at det særligt er dette, som har blokeret for en boligskatteaftale.

De Konservative har i denne forbindelse talt hårdt om, at "en aftale skal være en bedre aftale for boligejerne. Ellers laver vi ingen aftale", hvilket må opfattes som en trussel om at blokere for et forlig, hvis man ikke tilgodeses.[\[17\]](#) Der er dog i den forbindelse lige det problem, at de forhandlende partier i forbindelse med aftalen i november 2016 om et nyt ejendomsvurderingssystem til ikrafttræden i 2019 aftalte, at en ny boligskatteaftale skal være på plads inden da. Er det ikke tilfældet, kan det nye ejendomsvurderingssystem ikke træde i kraft, hvilket årligt vil år koste statskassen mellem 300 og 700 mio. kr.[\[18\]](#)

Måske derfor har finansministeren nu sendt regeringspartierne tilbage til de interne mødelokaler for at blive internt enige om, hvor og hvordan man skal fire på VLAK-regeringens boligskatteudspil, hvilket vil blive nødvendigt for at lande en aftale. Hvad kan det så forventes, at regeringen kan spille ud med, og hvad tegner forhandlingerne til at ende med?

Hvad angår ejendomsværdiskatten så har Socialdemokratiet og DF som beskrevet afvist en flad ejendomsværdiskat og fastholdt, at der skal være en højere beskatning af dyrere boliger.

Oprindeligt var det her Socialdemokratiets forslag, at den øverste progressionsgrænse - som i dag - skulle ligge ved en ejendomsvurdering på 3,75 mio. kr., og at beskatningsprocenten herfra skulle ligge på 1,8 pct.[\[19\]](#) Efter at være blevet 'masseret' af socialdemokratiske borgmestre på Københavns Vestegn, som har syntes, at for mange af deres vælgere også ville blive omfattet af en sådan højere ejendomsværdiskat, har partiet imidlertid frafaldet dette og taler nu i stedet om en "højere progressionsgrænse" end 3 mio. kr.

Oprindeligt foreslog Venstreregeringen en øvre progressionsgrænse på 6 mio. og en skatteprocent på 1 pct. for den del af ejendomsværdien, som ligger herover. Det kunne derfor tænkes, at regeringen vil opgive den helt flade skat, men vil genfremsætte Venstreregeringens forslag, som fastholder en vis progression i ejendomsværdiskatten, men bløder denne kraftigt op.

Socialdemokratiet og DF har i forhandlingerne ikke præciseret deres forslag ud over det ovennævnte, men De Radikale har fremlagt et forslag, som har tydeligt præg af kompromisforslag. Deres forslag indebærer en progressionsgrænse på omkring 5 mia. kr.[\[20\]](#) og en skatteprocent på 1,2 pct. for ejendomsværdien derover. Dette kunne vel tænkes, at en boligskatteaftale, hvad angår ejendomsværdiskatten, faktisk ender her.

Hvad angår grundskylden, så har det som anført været den store knast i forhandlingerne, ikke blot på grund af de fordelingspolitiske skævheder men også fordi det koster kassen. Fra regeringens side har der været luftet forskellige modeller til at komme videre. En model kunne være kun at fastfryse grundskylden frem til 2019, så De Konservative og LA her kunne gå til valg på at videreføre fastfrysningen.[\[21\]](#) En anden model kunne være at sænke det nuværende loft for, hvor meget grundskylden årligt kan stige fra 2018 til 2020.[\[22\]](#) Men spørgsmålet er, om Socialdemokratiet og DF vil acceptere det første, og spørgsmålet er, om det sidste for De Konservative og LA vil give en tilstrækkelig stor ændring i forhold til nuværende regler.

Det kunne derfor også her blive Venstreregeringens oprindelig forslag, som VLAK-regeringen genfremsætter som sit eget reviderede forslag vedrørende grundskylden; nemlig at boligejerne fra 2018 til 2020 kan vælge at indefryse stigninger i grundskylden ud over 3 procent, idet indefrysningen forfalder til betaling, når og hvis huset sælges. Man kunne forestille sig, at regeringen af hensyn til De Konservative måske vil supplere dette forslag med yderligere en periodes fastfrysning af grundskylden[\[23\]](#) udover de allerede besluttede i 2016 og 2017.

I en endelig aftale om grundskylden tegner det til, at Socialdemokratiet og DF formentlig accepterer en indefrysingsmodel[24] - måske suppleret med et års ekstra fastfrysning af grundskylden eller nogle ekstra fradrag til boligejerne.

Hvad angår finansieringen af boligskattereformen, så afhænger omfanget af finansieringskravet af, hvad der sker med De Konservatives krav om fastfrysning af grundskylden. Hvis regeringen opgiver dette, reduceres finansieringskravet fra de 32 mia. i VLAK's udspil ned mod de 24 mia. kr. i Venstre-regeringens oprindelige udspil.

En boligskatteaftale til over 24 mia. kr. koster dog stadig så meget, at den næppe vil kunne betales af det økonomiske råderum alene, hvorfor regeringen vil blive nødsaget til i et nyt finansieringsforslag fortsat at operere med en beskæring af rentefradragsretten. Men man vil formentlig af hensyn til de borgerlige vælgere forsøge at nedtone denne del af finansieringsmodellen så meget som muligt.

En væsentlig del af boligskatteaftalen vil så forsat skulle finansieres af det økonomiske råderum. Her ville regeringen som anført gerne have gennemført sine reformforslag fra 2025-planen, hvilket imidlertid primært drejede sig om højere pensionsalder og forringelse af SU. De Radikale er som bekendt med på regeringens forslag, men Socialdemokratiet og DF har (heldigvis) afvist disse.

Tilbage af 2025-planen har regeringen kun nogle forslag til besparelser på indkomstoverførsler.[25] Det handler først og fremmest om videreførelse af den såkaldt afdæmpede satsregulering af indkomstoverførsler. Hertil kan komme forslag til nye arbejdsudbudsreformer fx en yderligere beskæring af kontanthjælpen. Det kan tænkes, at regeringen her efter påske i sit reviderede udspil vil foreslå en delvis finansiering af en boligskatteaftale gennem sådanne nye arbejdsudbudsreformer.

Spørgsmålet er så, om Socialdemokratiet og DF vil acceptere nye arbejdsudbudsreformer, hvilket man tidligere har afvist? Hvis ikke, kan en endelig boligskatteaftale udover en delvis finansiering gennem en (evt. modificeret) beskæring af rentefradragsretten kun finansieres ved at trække på det eksisterende råderum på 40 mia. kr., som tidligere reformer i 2025-planen er beregnet at skulle tilvejebringe i 2025.[26]

5. Skidt og kanel i en sandsynlig boligskatteaftale!

Der må for det følgende tages det forbehold, at regeringens reviderede boligskatteudspil jo i skrivende stund endnu ikke foreligger, hvilket gør det svært at indkredse en mulig boligskatteaftale. Men *hvis* det ender med en sådan aftale, som skitseret ovenfor, hvad vil en sådan aftale løse hhv. ikke løse?

Der vil være gode ting i en sådan boligskattereform. Helt grundlæggende må det for det første betragtes som positivt, at skattestoppet i alle udspil til boligskattereform ophæves. Og det må for det andet betragtes som positivt, at der kommer et nyt og mere troværdigt ejendomsvurderingssystem. Det er også godt - og rimeligt - at skatteydere, som fra 2021 sættes ned i ejendomsvurdering, får den for meget betalte skat tilbage. Endelig må det betragtes som positivt, at en række ubalancer forventes korrigeret i det nye ejendomsvurderingssystem - såsom en for lav værdifastsættelse af ejerlejligheder og generelt for høje vurderinger af parcelhuse i provinsen.[27]

Det må endvidere anerkendes, at det vil være en klar forbedring i en boligskatteaftale i forhold til VLAK-regeringens hidtidige udspil, hvis det lykkes at få fjernet forslaget om fastfrysning af grundskylden fra 2018 til 2020.

Det vil for det første forbedre den sociale fordelingspolitiske profil, fordi det som beskrevet ville være de mest velstående boligejere, som scorede den største gevinst både på fastfrysningen af grundskylden og især på den efterfølgende permanentgørelse heraf i form af nedsættelse af de kommunale grundskyldspromiller.

Og det vil for det andet forbedre den geografiske fordelingspolitiske profil, fordi det som anført ville være boligejerne i hovedstadsområdet, Nordsjælland og i de store byer, som ville profitere af fastfrysningen af grundskylden og især af den efterfølgende nedsættelse af grundskyldspromillerne.

Det må også anerkendes, at det vil være en forbedring i forhold til VLAK-regeringens hidtidige udspil, hvis det lykkes at opretholde progressionen i ejendomsværdiskatten, idet dette vil være væsentligt for at forhindre de nyliberalistiske kræfter i at udbrede en flad skat til andre dele af skattesystemet.

Når LA og De Konservative så indædt jagter en flad skat på boligområdet, er det ikke mindst fordi, den vil kunne bruges som løftestang for flad skat på andre områder. Næste trin er planlagt til at være en flad skat på aktiebeskatningsområdet, og her vil det naturligvis blive et argument, hvis der er indført flad skat på andre former af kapitalindkomst fx i boligbeskatningen.

Men det langsigtede mål er naturligvis at få indført den flade skat i den personlige indkomstbeskatning og jo mere der kan henvises til en generel flad skat på kapitalindkomst, jo mere vil det blive brugt som løftestang for flad skat i den personlige indkomstbeskatning.

Endelig må det anerkendes som positivt, hvis det i en skatteaftale forhindres, at nye arbejdsudbudsreformer og velfærdsforringelser for lønmodtagere og almindelige danskere skal betale boligskattereformens omfattende gaver til (rige) boligejere.

MEN der vil på den anden side også være en række fortsat betydeligt kritisable forhold i en sådan sandsynlig boligskatteaftale:

For det første vil det fordelingspolitisk være kritisabelt, hvis der indgås en boligskatteaftale med en progressionsgrænse for ejendomsværdiskatten liggende på en ejendomsværdi på 5 mio. kr., fordi progressionen så ikke vil være særlig reel men mere symbolsk.

Lægges 'knækket' på en ejendomsværdi på 5 mio. kr. betyder det - som følge af forsigtighedsprincippet (de minus 20 pct.) - at den høje ejendomsværdiskat indtræder ved et beskatningsgrundlag på omkring 6,25 mio. kr. Men ifølge nedenstående tabel vil reelt kun omkring 15.000 boliger blive omfattet (sidste kolonne), hvilket vil være under en femtedel af, hvor mange der ville være omfattet af Socialdemokratiets oprindelige forslag for en progressionsgrænse ved en ejendomsværdi på 3 mio. kr. (hvilket pga. forsigtighedsreglen svarer til et beskatningsgrundlag på 3.75 mio. kr.).

Tabel: Ejerboliger opdelt efter ejendomsværdi og beskatningsgrundlag (= ejendomsværdi minus 20 procent) i 2021[\[28\]](#)

Ejendoms- værdi, mio. kr.	Beskatnings- grundlag, mio. kr. (boligudspillet)	Antal ejer- boliger	Antal EVS- pligtige ejer- boliger
Under 1,25	Under 1	451.300	398.600
1,25-2,5	1-2	584.300	509.600
2,5-3,75	2-3	260.800	221.600
3,75-5,0	3-4	104.100	83.400
5,0-6,25	4-5	42.600	33.000
6,25-7,5	5-6	18.300	13.500
Over 7,5	Over 6	21.100	15.100
I alt		1.482.500	1.274.800

For det andet må det fordelingspolitisk kritiseres, at det under alle omstændigheder tegner til, at der i den forventelige boligskatteaftale fra 2021 vil ske en nedsættelse i de grundlæggende fremtidige boligskatteprocenter, nærmere bestemt i den lave sats for ejendomsværdiskatten og i grundskyldspromillerne.

For ejendomsværdiskattens vedkommende nedsættes den lave ejendomsværdiskattesats jo i alle partiers udspil fra 1 pct. til 0,6 pct. (pga. forsigtighedsprincippet reelt til 0,48 pct.). Og den gennemsnitlige grundskyldspromille forventes fra 2021 sænket fra 26 promille til 16 promille.

Som anført forventes ejendomsvurderingerne i 2018 generelt godt nok at stige i forhold til de gældende vurderinger fra 2013, især i hovedstadsområdet, Nordsjælland og i de store byer. Men det er en stigning, som bl.a. afspejler, at boligerne er blevet mere værd under skattestoppet, hvor beskatningen - på grund af skattestoppet - har stået stille for ejendomsværdiskattens vedkommende og har haltet efter boligprisstigningerne for grundskyldens vedkommende. Dette har ført til, at især de bedrestillede med de relativt dyre boliger i disse områder har opnået en kapitalgevinst, som de kan realisere den dag de sælger boligen.

Men i stedet for at ajourføre beskatningen og lade disse mere velsituerede boligejere (langt om længe) betale den under de nuværende regler pligtige skat af allerede opnåede værdistigninger, vil en boligskatteaftale - med en nedsættelse af den lave ejendomsværdiskat og fra 2021 også af grundskyldspromillerne - i stedet lade dem score gevinsten. Denne - desværre ikke meget omdiskuterede del - af en kommende boligskatteaftale må derfor kritiseres for at ville øge uligheden til de bedrestillede fordel.

Endelig må det for det tredje fordelingspolitisk kritiseres, hvis en boligskatteaftale ender med den af både Venstre-regeringen og VLAK foreslåede skatterabat, der ifølge skatteministeren skal sikre, at ingen skal betale en højere samlet ejendomsskat i 2021 ved overgangen til den nye vurdering, end de ville have gjort under reglerne året før (dvs. under de nuværende regler). Især vil det være kritisabelt, hvis skatterabatten jf. regeringens udspil skal gælde, indtil den dag boligen sælges og omfatte alle, der har eller køber bolig inden 2021. Det vurderes, at skatterabatten især vil omfatte bedrestillede boligejere i og omkring de større byer og navnlig i hovedstadsområdet og Nordsjælland.

Det skal i denne forbindelse bemærkes, at det for så vidt er rimeligt og fornuftigt nok, at der bliver en overgangsordning, så stigende ejendomsskatter som følge af nye og ajourførte ejendomsvurderinger ikke med et slag væltes over på boligejerne. Men i den foreslåede udformning vil skatterabatten fritage disse velsituerede boligejere fra at betale skat af værdistigninger, som

faktisk har fundet sted - i hvert tilfælde hvis de ikke sælger boligen.[29] Dermed får de indtil salg af boligen en skattelettelse, hvilket kan vare mange år.

Og et nok så stort problem er, at en sådan skatterabat til gengæld vil udløse betydelig stigning i boligomkostningerne for nye generationer af boligkøbere, når de indefrosne skatter udløses ved deres boligkøb. Som beskrevet vil nye, unge boligkøbere jo også i forvejen blive særligt ramt af en nedtrapning af rentefradraget.

Både for at beskatte nuværende ejeres kapitalgevinster og for at modvirke at indefrosne skatter alene overvælttes på fremtidige boligkøbere bør der for det første lægges en tidsbegrænsning på skatterabatten, hvilket De Radikale og DF i hvert fald tidligere har talt for.[30] Og for det andet bør skatterabatten gradvis nedtrappes.

6. Også betydelige samfundsøkonomiske problemer i boligudspillet

Men den forventede boligskatteaftale vil ikke bare være kritisabel af fordelingspolitiske grunde men også af samfundsøkonomiske, fordi den vil gøre det alt for fordelagtigt at investere i mursten fremfor i produktion. Når ejendomsværdiskatten for langt hovedparten af ejerboliger foreslås sat til reelt 0,48 pct., og hvis knækket i ejendomsværdiskatten sættes til 5 mio. kr. - og skatteprocenten her formentlig til 1,2 pct. - så er det meget lavt i forhold til den effektive beskatning af andre former for kapitalindkomst.

Ifølge Det Økonomiske Råd vil det rigtige niveau - med beskatningen af afkast af ejerboliger på samme niveau som beskatningen af andre former for kapitalindkomst - være en sats på 1,2 pct. på det lave trin. Og på det høje trin ville den samfundsøkonomisk rigtige sats ligge på 1,8 pct. og progressionsgrænsen på mellem 3 og 3,5 mio. kr. [31] [32]

Resultatet af den alt for lave beskatning af afkast af ejerboliger er, at investeringer i mursten bliver alt for fordelagtige i forhold til fx investering i produktion. Med andre ord vil de alt for lave satser for ejendomsværdiskatten medføre en forvridding af samfundets investeringer.[33]

Selv om det vil være en betydelig forbedring, hvis til VLAK's ekstrarforslag om fastfrysning af grundskyld og flad ejendomsværdiskat elimineres fra en kommende boligskatteaftale, er problemerne dermed ikke væk. Der er en lang række andre kritisable ting, som bør ændres i forhold til den eventuelle skatteaftale, som tegner sig.

[1] Jf. Venstreregeringen: Tryghed for boligejerne.

[2] Kilde: Valgreen-Voight, Steen: Murstens millionærer skal forkæles. Ekstrabladet. 02.02.17
<https://www.pressreader.com/denmark/ekstra-bladet/20170202>

[3] Reelt er udgifterne til VLAK s udspil ikke 32 mia. kr., men 39 mia. kr., idet VLAK´ s udspil i modsætning til Venstreregeringens IKKE medregner de 7 mia. kr., der skal betales tilbage til skatteborgere, hvis vurderinger har været for høje.

Jf. DK Økonomi: Detalje skjulte ekstraudgift for VLAK´ s boligskatteplan på 7 mia. kr. Den reelle udgift er 39 mia. kr.

24.02.17. <http://dkokonomi.dk/artikel.php?id=486&tema=4&nc=1#loginanchor>

- [4] Kilde: Valgreen - Voight, Steen: Murstens millionærer skal forkæles. Ekstrabladet. 02.02.17
<https://www.pressreader.com/denmark/ekstra-bladet/20170202>
- [5] Jf. Juul, Jonas Schytz: Skævvredet boligmarked - regeringen vil øge polariseringen. AE -rådet, 01.02.17.
<https://www.ae.dk/kommentarer/skaevvredet-boligmarked-regeringen-vil-oege-polariseringen>
- [6] Kilde: Schytz-Juul, Jonas: Grundskyld og huspriser giver dobbelt gevinst til de rigeste boligejere. AE rådet, 07.02.17
http://www.ae.dk/sites/www.ae.dk/files/dokumenter/analyse/ae_grundskyld-og-huspriser-giver-dobbel-gevinst-til-de-rigeste-boligejere.pdf
- [7] Jf. Juul; Jonas Schytz: Grundskyldspromillen blive 3 gange så høj i udkanten som i storbyerne. AE - rådet, 02.03.17
<https://www.ae.dk/analyser/grundskyldspromillen-bliver-3-gange-saa-hoej-i-udkanten-som-i-storbyerne>
- [8] Jf. oven anførte analyse, s. 2.
- [9] Kilde: Oven anførte analyse, s. 3.
- [10] Jf. Arbejderen: Lejere for skattesmek.22.03.17.
- [11] For en kritik heraf se Lund, Henrik Herløv: Kritik af den neoliberalistiske økonomiske teori og politik.
- [12] Jf. Lund, Henrik Herløv: Venstregeringens 2025 plan, s. 45. Rapport, 2016.
<http://www.henrikherloevlund.dk/artikler/2025plan.pdf>
- [13] Kilde: DK2025, s. 17 og 66
- [14] Jf. Interview med Kristian Jensen: 5 skarpe til Kristian Jensen. Ritzau, 01.03.17.
<http://www.bt.dk/politik/fem-skarpe-til-finansminister-kristian-jensen>
- [15] Jf. Beim, Jakob Hvide og Cecilie Lund Kristiansen: Kristian Jensen genopliver 2025 planen - og dermed modstanden fra DF og S. Politiken, 02.03.17.
<https://www.pressreader.com/denmark/politiken/20170302/281492161100299>
- [16] Kilde: Flensburg, Thomas: Lavere rentefradrag rammer unge. Politiken 02.03.17.
<http://politiken.dk/oekonomi/art5853531/Lavere-rentefradrag-rammer-is%C3%A6r-unge>
- [17] Jf. Ritzau: Interview med Rasmus Jarlov: 5 skarpe til Rasmus Jarlov om droppet boligudspil. DK

Økonomi, 06.04.17

http://dkokonomi.dk/ritzau_artikel.php?ritzau=1&newsid=582353b6-8a13-435d-988a-bd96c8edacc9

[18] Praefke, Kenneth og Morten Crone: Opgør om boligskat kan forsinke nye vurderinger. Børsen 07.04.17.

<https://www.pressreader.com/denmark/dagbladet-b%C3%B8rsen/20170407/281788513913641>

[19] Ullum, Arne: S krav til at give højere boligskat. 14.12.16.

<http://dkokonomi.dk/artikel.php?id=214>

[20] Jf. Ritzau: Sådan kan boligskatten komme til at se ud. 28.0.17

<http://www.tvmidtvest.dk/artikel/overblik-saadan-kan-boligskatten-komme-til-se-ud>

[21] Jf. Kildegaard, Kasper: Regeringen lider endnu et nederlag. Berlingske 05.04.17

[22] Jf. Ritzau: Interview med Rasmus Jarlov: 5 skarpe til Rasmus Jarlov om droppet boligudspil. DK Økonomi, 06.04.17

http://dkokonomi.dk/ritzau_artikel.php?ritzau=1&newsid=582353b6-8a13-435d-988a-bd96c8edacc9

[23] Jf. Venstregeringen: Tryghed for boligejerne. Okt. 2016.

<http://www.stm.dk/multimedia/Tryghed-for-Boligejerne.pdf>

[24] Jf. Ritzau: Socialdemokratiet foreslår at indefryse stigende grundskyld. DK Økonomi, 08.04.17.

http://dkokonomi.dk/ritzau_artikel.php?ritzau=1&newsid=92b17ce9-ba21-41cb-abf0-fff06be9e2d5

[25] Jf. Lund, Henrik Herløv: Venstregeringens 2025 plan, s. 93- 95.

[26] Jf. Lund, Henrik Herløv: Oven anførte rapport, s. 33.

[27] Jf. Lund, Henrik Herløv: Venstregeringens boligskatteudspil. S. 38 - 40. Rapport.

<http://www.henrikherloevlund.dk/artikler/Venstregeringensboligskatteudspil.pdf>

[28] Kilde: Skatteministeriet: Svar på spørgsmål nr. 168 af 23. december 2016 (alm. Del).

[29] Jf. Langager, Mette (FTF): Reform af boligbeskatningen, s. 4.

<http://www.ftf.dk/oekonomi/artikel/2025-plan-reform-af-boligbeskatning/>

[30] Jf. DK Økonomi: Radikale og DF vil udfase skatterabat over 20 år. 22.01.17.

<http://dkokonomi.dk/artikel.php?id=323>

[31] Jf. DØR: Dansk Økonomi Forår 2016, kap. IV om boligbeskatning, side 286.

[32] Jf. KRAKA´ s finanskrisekommission: Foran anførte værk, s. 70. Bemærk, at vi her er uenige med KRAKA s finanskrisekommission om, at den lave sats sættes til 0,6 pct.

[33] Jf. Hans Jørgen Whitta-Jacobsen i Flensburg, Thomas: Ros til boligpakke fra gamle fjender. Politiken 07.10.16

<http://politiken.dk/oekonomi/bolig/ECE3416058/gamle-fjender-roser-boligpakke/>