

Sådan kan boligforliget påvirke boligpriserne på ejendomsmarkedet

Formidlende juridisk og samfundsøkonomisk artikel om de nye offentlige ejendomsvurderinger og det kommende boligskattesystems mulige påvirkning af boligpriserne på det private ejendomsmarked

Jacob Elsborg Larsen*

Resumé: I artiklen behandles de nye kommende offentlige ejendomsvurderinger og det nye boligskattesystem, som implementeres fra starten af andet halvår af 2020 og frem til 2024. De nye ejendomsvurderinger og de tilhørende nye skatteregler bliver resultatet af to centrale politiske aftaler (omtalt samlet som boligforliget), som en bred forligskreds vedtog henholdsvis i år 2016 og år 2017. De to politiske aftaler medfører markante ændringer for over 1,7 millioner ejerboliger, samt de beløb, som de nuværende og kommende ejendoms-ejere skal betale i ejendomsskatter. Et sådan statsligt indgreb i over 3 millioner danske ejendomssejeres ejendomsskatteopkrævning kan have økonomiske konsekvenser for den enkelte boligejer og kommende boligkøbere. Set i et større samfundsøkonomisk perspektiv er der en betragtelig sandsynlighed for, at sådanne ændringer i ejendomsbeskatningen vil påvirke boligpriserne på ejendomsmarkedet, hvilket behandles i artiklen. Artiklen er begrænset til udelukkende at omhandle påvirkningen af private ejerboliger, og behandler således ikke erhversejendomme, land- og skovbrugsejendomme samt øvrige ejendomme.

Nøgleord: Boligforliget, ejendomsværdiskat, grundskyld, ejendomsmarked, offentlige ejendomsvurderinger, boligpriser

* Stud.cand.soc.jur ved det Det Juridiske Fakultet, Københavns Universitet og ansat hos ICE – ImplementeringsCenter for Ejendomsvurderinger, Udviklings- og Forenklingsstyrelsen. Artiklen er udtryk for forfatterens personlige opfattelse og holdninger. Således har Skatteforvaltningen ikke bidraget til artiklen.

1. Baggrunden for nye offentlige ejendomsvurderinger og et nyt boligskattesystem

Baggrunden og behovet for boligforliget skal særligt findes i to beretninger fra Rigsrevisionen fra henholdsvis 2011 og 2013. I beretningen fra 2011, med overskriften »Ulovlig opkrævning af ejendomsskatter«,¹ anfører Rigsrevisionen, at Vurderingsmyndigheden² havde benyttet en lovstridende praksis siden 2005.³ Den lovstridende praksis havde bestået i, at Vurderingsmyndighedens IT-systemer, der skulle foretage grundværdiansættelser, ikke var blevet udviklet på en sådan måde, at IT-systemet sikrede opfyldelse af dagældende ejendomsskattelovens § 1, stk. 4.⁴ Ved forsømmelse af bestemmelsen havde Vurderingsmyndigheden vurderet grunde markant højere end dagældende ejendomsskattelovens rammer tillod. Rigsrevisionen anførte, at cirka 1,2 mia. kroner var blevet opkrævet for meget i ejendomsskatter i perioden for 2005-2010 på denne baggrund.⁵ Som opfølgning på beretningen fra 2011, udgav Rigsrevisionen i 2013 endnu en beretning med overskriften »Den offentlige ejendomsvurdering«.⁶ I denne beretning rettede Rigsrevisionen endnu engang skarp kritik af Vurderingsmyndigheden, blandt andet for manglende overholdelse af forvaltningsretlige grundprincipper og udarbejdelse af forkerte vurderinger. Kritikken var skarpt formuleret, hvilket fremgår af dette uddrag fra indledningen af beretningen:⁷

»Efter Rigsrevisionens opfattelse er vurderingernes træfsikkerhed for lav, når 3 ud af 4 ejendomme enten er overvurderede eller undervurderede.«

Særligt beretningen fra 2013 fik megen opmærksomhed fra Folketinget, medier og danske boligejere. Dermed havde Rigsrevisionen skabt mistillid til de offentlige ejendomsvurderinger, hvilket fik daværende skatteminister Holger K. Nielsen (SF) til at suspendere udarbejdelsen af nye offentlige ejendomsvurderinger, indtil

1. Rigsrevisionen, Beretning til Statsrevisorerne om ulovlig opkrævning af ejendomsskatter, 2011, <http://www.rigsrevisionen.dk/media/1819266/2-2011.pdf> (tilgået den 5. januar 2020).
2. Vurderingsmyndigheden dækker over tidligere SKAT og SKAT Ejendomme, der pr. 1. juli 2018 er nedlagt og omdannet til Vurderingsstyrelsen.
3. Rigsrevisionen, Beretning til Statsrevisorerne om ulovlig opkrævning af ejendomsskatter, 2011, s. 1-4.
4. Ibid, s. 8, og dagældende Bekendtgørelse af lov om kommunal ejendomsskat (ejendomsskatteloven) Nr. 1006 af 26. oktober 2009 og nr. 724 af 26. juni 2006.
5. Rigsrevisionen, Beretning til Statsrevisorerne om ulovlig opkrævning af ejendomsskatter, 2011, s. 1.
6. Rigsrevisionen, Beretning til Statsrevisorerne om den offentlige ejendomsvurdering, 2013, <http://www.rigsrevisionen.dk/media/1943070/den-offentlige-ejendomsvurdering.pdf> (tilgået den 5. januar 2020).
7. Ibid, s. 5.

et nyt tilfredsstillende vurderingssystem ville være klar i 2015.⁸ I stedet ville ejendomsvurderinger fra 2011 blive anvendt som beskatningsgrundlag, indtil det nye vurderingssystem ville være klar. Samtidig blev der nedsat et ekspertudvalg, der skulle udarbejde en anbefaling til, hvordan et nyt vurderingssystem kunne fungere. I september 2014 fremlagde ekspertudvalget sine anbefalinger til et sådant vurderingssystem i en rapport, der tydeliggjorde, at et tilfredsstillende vurderingssystem ikke ville kunne være færdigudviklet før 2017.⁹ Skatteministeriet anerkendte størstedelen af ekspertudvalgets anbefalinger,¹⁰ hvilket kom til at danne grundlag for det politiske forlig: »Forlig om et nyt ejendomsvurderingssystem« fra 2016 og det efterfølgende »Forlig om Tryghed for boligbeskatningen«¹¹ fra 2017. Disse to centrale forlig danner rammerne for fremtidens offentlige vurderinger af ejendomme samt beskatningen af disse, og bliver samlet omtalt som *boligforliget*.¹²

1.1. Forlig om nyt ejendomsvurderingssystem fra 2016

På baggrund af ekspertudvalgets rapport fra 2014, blev ICE – Implementeringscenter for Ejendomsvurderinger etableret i 2014. ICE fik til opgave at undersøge, hvordan ekspertudvalgets anbefalinger kunne implementeres i lovgivning, og udvikles til et datadrevet masseforvaltning IT-system.¹³ De grundlæggende krav til et sådant vurderingssystem er formuleret i forliget »Forlig om et nyt ejendomsvurderingssystem«¹⁴ fra november 2016.

Forliget understregede, at formålet med et nyt offentligt ejendomsvurderingssystem er at genskabe tilliden til de offentlige ejendomsvurderinger, ved at sikre bedre og mere retvisende vurderinger for både ejendomme og grunde.¹⁵ Forliget beskriver desuden, at dette skal ske via datadrevne statistiske beregningsmodel-

8. Lovforslag L80, samling 2013-14, Lov om ændring af lov om vurdering af landets faste ejendomme og Tinglysningsafgiftsloven, vedtaget 20/12-2013, Bemærkninger til lovforslaget, almindelige bemærkninger, s. 4.
9. Ekspertudvalg om ejendomsvurdering, Forbedring af ejendomsvurderingen, 2014, https://www.skm.dk/media/1106957/Forbedring-af-ejendomsvurderingen_web.pdf (tilgået den 5. januar 2020).
10. Skatteministeriet, pressemeddelelse: Nyt ejendomsvurderingscenter skal arbejde videre med anbefalinger fra ekspertudvalg, 2014, <https://www.skm.dk/aktuelt/presse/pressemeddelelser/2014/september/nyt-ejendomsvurderingscenter-skal-arbejde-videre-med-anbefalinger-fra-ekspertudvalg> (tilgået den 5. januar 2020).
11. Forlig om Tryghed om boligbeskatningen, 2017, https://www.skm.dk/media/1464264/forlig_tryghed-om-boligbeskatningen.pdf (tilgået den 5. januar 2020).
12. Folketingets Finansudvalg, v. de økonomiske konsulenter, Notat: Boligforligets betydning for prisen på ejerboliger, 2019, s. 1, <https://www.ft.dk/samling/20181/almindel/SAU/bilag/192/2038694/index.htm> (tilgået den 5. januar 2020).
13. Forlig om et nyt ejendomsvurderingssystem, 2016, s. 8 og 23, <https://www.regeringen.dk/media/2634/aftaletekst-forlig-om-vurderinger.pdf> (tilgået den 5. januar 2020).
14. Forlig om et nyt ejendomsvurderingssystem, 2016.
15. Forlig om et nyt ejendomsvurderingssystem, 2016, s. 2.

ler, da man på denne måde kan opnå den bedste træfsikkerhed, og dermed vurdere ejendomme og grunde inden for +/- 20% af en forventet handelspris.¹⁶

Derudover angiver forliget, at for boligejere, der har betalt for meget i skat frem til lanceringen af de kommende ejendomsvurderinger, automatisk skal have tilbagebetalt disse penge via en tilbagebetalingsordning.¹⁷ Det samlede tilbagebetalingsbeløb forventes pr. oktober 2019 at udgøre i omegnen af 14 mia. kroner fordelt på cirka 800.000 boligejere.¹⁸

Forliget er efterfølgende udmøntet i en ny hovedlov, ejendomsvurderingsloven,¹⁹ der erstattede den tidligere vurderingslov.²⁰ Arbejdet med at færdiggøre det nye ejendomsvurderingssystem foregår fortsat, hvorfor tidligere skatteminister Holger K. Niensens udmelding om, at det nye system ville være færdigt i 2015, indtil videre er udskudt ad tre omgange ved tre forskellige »udskydelseslove«.²¹ Det længe ventede vurderingssystem er i januar 2020 tæt på at være færdigudviklet, og cirka 80.000 ejendomme har således ultimo 2019 modtaget vejledende prøvevurderinger af deres ejendomme, der er foretaget via det nye vurderingssystem.²² De første bindende vurderinger fra det nye vurderingssystem forventes udsendt til danske ejendomme fra andet halvår af 2020.²³

1.2. Forlig om Tryghed for boligbeskatningen

Med etableringen af et nyt ejendomsvurderingssystem vil mange danske boligejere kunne se frem til markant højere ejendomsvurderinger og dermed højere beskatningsgrundlag. For at undgå utryghed og store økonomiske indgreb i mange danskeres privatøkonomi, indgik en bred forligskreds et forlig om det kommende nye boligbeskatningssystem i maj 2017 med navnet »Tryghed om boligbeskatningen«.²⁴

16. Forlig om et nyt ejendomsvurderingssystem, 2016, s. 8.

17. Forlig om et nyt ejendomsvurderingssystem, 2016, s. 2.

18. Skatteministeriet, Faktaark, 14 mia. kr. tilbagebetales til boligejerne, 2019, https://www.skm.dk/media/1960706/Faktaark_Tilbagebetaling.pdf (tilgået den 5. januar 2020).

19. Lov nr. 654 af 6. august 2017, ejendomsvurderingsloven, med efterfølgende tre vedtagne lovændringer: Lov nr. 278 af 17. april 2018, Lov nr. 1729 af 27. december 2018 og Lov nr. 1580 af 27. december 2019.

20. Lovbekendtgørelse nr. 1067 af 30. august 2013, vurderingsloven.

21. Lov nr. 61 af 16. januar 2017, og Lov nr. 654 af 8. juni 2017 og Lov nr. 1729 af 27. december 2018.

22. Vurderingsstyrelsen, artikel: Vurderingsstyrelsen tilbyder i dag op mod 80.000 boligejere en vejledende vurdering, 31. oktober 2019, <https://www.vurdst.dk/nyheder/vurderingsstyrelsen-tilbyder-i-dag-op-mod-80000-boligejere-en-vejledende-vurdering/> (tilgået den 5. januar 2020).

23. Skatteministeriet, endeligt svar på spørgsmål 39 til Folketingets Skatteudvalg, notat: Status på ejendomsområdet, s. 2, <https://www.ft.dk/samling/20191/almdel/sau/spm/39/svar/1602781/2097731.pdf> (tilgået den 5. januar 2020).

24. Forlig om Tryghed om boligbeskatningen, 2017.

Forligets indførelse af nye boligskatteregler skal afløse alle hidtidige boligskatteregler gældende for både ejendomsværdiskat og grundskyld.²⁵ Herunder boligskattestoppet fra 2001, der betyder, at op mod 95% af alle ejendomsværdiskatter i dag er bundet op på, hvad boligen var værd i 2001 eller 2002, og dermed frakoblet den offentlige ejendomsvurdering.²⁶ Grundværdireguleringen fra 2003, der har medført et loft over stigningen af grundskyld, afløses ligeledes af det nye forlig.²⁷ Fremover vil boligskatterne være låst fast som en andel af boligens værdi. Ejendomsværdiskattesatsen vil forventeligt falde til ca. 0,55% af beskatningsgrundlaget, hvor den tidligere var på 1%.²⁸ Ligeledes vil grundskyldpromillen forventeligt blive sænket fra et landsgennemsnit på 26 promille til 16 promille.²⁹ Ud over sænkelsen af skattesatserne indføres der også et helt nyt såkaldt *forsigtighedsprincip*, der indebærer, at der automatisk fratrækkes 20% af de nye ejendomsvurderinger, som dermed giver et lavere beskatningsgrundlag. Disse markante nedsættelser af skattesatserne og indførelse af forsigtighedsprincippet har til formål at sikre, at på trods af, at de kommende ejendomsvurderinger bliver væsentligt højere end de nuværende videreførte 2011-vurderinger samt beskatningsgrundlaget fra boligskattestoppet, vil skatteindtægterne samlet set på landsplan ikke stige ved overgangen til de nye ejendomsvurderinger og boligskattesystem.³⁰ Samtidig indføres der i forliget et krav om, at de samlede skatteindtægter ikke samlet set må stige ved overgangsåret til de nye beskatningsregler, hvorfor eventuelle stigninger i skatteindtægter, afstedkommet af eventuelle fremtidige højere vurderinger, automatisk vil blive nedreguleret via sænkelse af skattesatserne.³¹

Forliget sikrer yderligere sikkerhed for nuværende boligejere, der vil opleve stigning i skatteopkrævningen på trods indførelsen af forsigtighedsprincippet og sænkningen af skattesatserne. Dette sker ved indførelsen af en såkaldt *permanent*

25. Ibid. Ejendomsværdiskat er en beskatning af ejendommen, som opkræves til staten. Grundskylden (også kaldet ejendomsskat) er en beskatning af grunden, som opkræves til kommunen, hvori grunden er beliggende.
26. Skatteministeriet, artikel: Forstå de nye boligskatter på 10 minutter, 2. maj 2017, <https://www.skm.dk/aktuelt/nyheder/2017/maj/forstaa-de-nye-boligskatter-paa-10-minutter> (tilgået den 5. januar 2020).
27. Skatteministeriet, artikel Grundværdiregulering – oversigt over reguleringsprocenten fra 2003-2020, 8. oktober 2019, <https://www.skm.dk/skattetal/satser/kommunal-beskatning/grundvaerdiregulering-oversigt-over-reguleringsprocenten-fra-2003-2020> (tilgået den 5. januar 2020).
28. Forlig om Tryghed om boligbeskatningen, 2017, s. 2-3. Bemærk endvidere: »Den progressive ejendomsværdiskattesats fastsættes til 1,4 pct. Progressionsgrænsen (beskatningsgrundlaget) fastsættes endeligt i 2020 til forventet ca. 6 mio. kr. (2017-niveau), så der for den samme andel af ejerboligerne betales progressiv ejendomsværdiskat ved overgangen fra 2020 til 2021«.
29. Forlig om Tryghed om boligbeskatningen, 2017, s. 2-3.
30. Ibid., s. 5.
31. Ibid.

skatterabat³² og indefrysningsordning.³³ Den såkaldte skatterabat vil betyde, at hvis en ejendomsejer tidligere har haft en skatteregning på 10.000 kr. om året, men ved overgangen til nye ejendomsvurderinger og beskatningsregler vil opleve en stigning til 12.000 kr. om året, så vil ejendomsejeren modtage en permanent skatterabat på 2.000 kr. årligt indtil boligen sælges. Hvis den pågældende ejendom i de følgende år efter indførelsen af de nye vurderinger og beskatningsregler fortsat vil opleve en højere ejendomsvurdering, og dermed højere beskatningsgrundlag, kan skatteopkrævningen eksempelvis stige til 13.000 kr. årligt. Ejendomsejeren vil fortsat modtage skatterabatten på 2.000 kr., hvorimod de resterende 1.000 kr.³⁴ vil blive håndteret via den nye indefrysningsordning. Indefrysningsordningen vil medføre, at eventuelle skattestigninger efter implementeringen af de nye ejendomsvurderinger og beskatningsregler samt fratæknningen af skatterabatten vil blive indefrosset indtil boligen sælges. Ved salg af boligen vil den oparbejdede indefrosne skattegæld skulle betales. Indefrysningsordningen kan fravælges for ejendomsejere. Skatterabatten gælder kun for nuværende ejendomsejere.

Ligesom implementeringen af »Forlig om et nyt ejendomsvurderingssystem« er forliget »Tryghed om boligbeskatningen« blevet udskudt, senest i oktober 2019. De nye ændringer skulle være trådt i kraft i 2021, men i stedet implementeres de nye boligskatteregler fra 2024, hvilket skyldes udsættelsen af de nye offentlige ejendomsvurderinger og tekniske vanskeligheder med integration af de nye skatteregler i de eksisterende IT-systemer.³⁵ Forliget er implementeret i en række love,³⁶ som dog skal genbesøges, når udskydelsen er blevet færdigforhandlet mellem forligspartierne.³⁷

32. Ibid., s. 8.

33. Ibid., s. 11.

34. $13.000 \text{ kr. (ny beskatning)} - 10.000 \text{ (tidligere beskatning)} - 2.000 \text{ kr. (skatterabat)} = 1.000 \text{ kr.}$

35. Skatteministeriet, artikel: Skatteminister klar med eftersyn af akutte it-problemer, 23. oktober 2019, <https://www.skm.dk/aktuelt/presse/pressemeddelelser/2019/oktober/skatteminister-klar-med-eftersyn-af-akutte-it-problemer-1> (tilgået den 5. januar 2020).

36. Lov nr. 654 af 8. juni 2017 – Ejendomsvurderingsloven, Lovbekendtgørelse nr. 132 af 25. januar 2019 – Ejendomsavancebeskatningsloven, Lovbekendtgørelse nr. 486 af 14. maj 2013 med lovændring Lov nr. 1729 af 27. december 2018 – Ejendomsværdiskatteloven, Lovbekendtgørelse nr. 1104 af 22. august 2013 med lovændring Lov nr. 1580 af 27. december 2019 – kommunal ejendomsskat og Lovbekendtgørelse nr. 678 af 31. maj 2018 med lovændring Lov nr. 1580 af 27. december 2019 – Skatteforvaltningsloven.

37. Skatteministeriet, artikel: Skatteminister klar med eftersyn af akutte it-problemer, 23. oktober 2019.

2. Sådan påvirker boligforliget den enkelte boligejers skatteopkrævning

For den enkelte boligejer kan overgangen til de nye vurderinger og beskatningsregler have en skattemæssig og dermed økonomisk effekt.³⁸ De to hyppigst forekommende scenarier er oplistet nedenfor:

1. Ejendomsejere, der tidligere har fået overvurderet sin ejendom, og dermed har betalt for meget i grundskyld og evt. ejendomsværdiskat.³⁹ Det anslås, at dette er tilfældet for ca. 66%⁴⁰ af landets ejerboliger, og særligt gældende for ejerboliger beliggende i mellemstore byer og i landkommuner.⁴¹ Med det nye vurderingssystem, der skal udarbejde retvisende vurderinger, må det antages, at disse boligejeres nye vurderinger vil blive lavere. Sammenholdt med de nye lavere skattesatser og forsigtighedsprincippet vil skatteopkrævningen for boligejeren fremover også blive lavere både for nuværende og fremtidige ejere. Arbejdernes Landsbank har på baggrund af foreløbige beregninger af de kommende ejendomsvurderinger fra ICE i 2017 udarbejdet en analyse, der estimerer, at et typisk hus i dette scenarie, eksempelvis i Faxe Kommune med en kommende vurdering på 1,3 mio. kr., årligt vil opleve boligskattebesparelser på 4.000 kr.⁴²
2. Ejendomsejere, der tidligere har fået undervurderet sin ejendom. Ejerboliger i dette segment, der forventes at udgøre de resterende cirka 34%⁴³ af landets ejerboliger, vil med de nye retvisende vurderinger få højere ejendomsvurderinger og dermed højere beskatningsgrundlag.⁴⁴ Dette er særligt gældende for ejerboliger beliggende i storbyer og især for ejerlejligheder.⁴⁵ Med indførslen af skatterabatten og indefrysningsordningen vil ejeren dog ikke opleve en øget

38. Folketingets Finansudvalg, v. de økonomiske konsulenter, Notat: Boligforligets betydning for prisen på ejerboliger, 2019, s. 1-4.

39. Kun meget få boligejere, under 5%, har betalt ejendomsværdiskat af den offentlige ejendomsvurdering grundet boligskatstoppet fra 2001.

40. Skatteministeriet, Skatteøkonomisk Redegørelse 2018, Afsnit 4, Boligforligets virkninger på boligmarkedet, s. 105, <https://www.skm.dk/media/1730618/Skatteoekonomisk-redegoerelse-2018.pdf> (tilgået den 5. januar 2020).

41. Folketingets Finansudvalg, v. de økonomiske konsulenter, Notat: Boligforligets betydning for prisen på ejerboliger, 2019, s. 9.

42. Arbejdernes Landsbank, analyse: Kig dig godt for: Her rammer de nye boligskatte, 2019, <https://www.al-bank.dk/media/131762/kig-dig-godt-for-her-rammer-de-nye-boligskatte.pdf> (tilgået den 5. januar 2020).

43. Skatteministeriet, Skatteøkonomisk Redegørelse 2018, Afsnit 4, Boligforligets virkninger på boligmarkedet, s. 105.

44. Ibid.

45. Ibid, s. 111 og Folketingets Finansudvalg, v. de økonomiske konsulenter, Notat: Boligforligets betydning for prisen på ejerboliger, 2019, s. 9.

skatteopkrævning. Ved salg af disse ejendomme vil fremtidige ejere ikke modtage skatterabatten. Dermed vil kommende boligejere af disse ejerboliger opleve en højere skatteopkrævning end nuværende ejer.

Arbejdernes Landsbanks analyse estimerer, at en typisk lejlighed i København med en kommende vurdering på 2,4 mio. kr., årligt vil opleve en årlig skattestigning på 9.300 kr. i forhold til nuværende ejers skatteopkrævning⁴⁶.

3. Sådan påvirker boligforliget boligpriserne på ejendomsmarkedet

Prisdannelsen på ejendomsmarkedet er kompleks, og består af en række forskellige dynamiske faktorer. Faktorer, der reguleres af samfundsøkonomiske forhold, herunder inflation, renteutvikling på boliglån, lønstigningstakten, samt omfanget af udbudte boliger og efterspørgslen fra købere.⁴⁷ Også boligejere og køberes forventninger til fremtiden og psykologiske aspekter som beliggenhed og indretning af boligen mm., påvirker prisdannelsen.⁴⁸ Endelig har skatter og afgifter til staten og kommunerne også væsentlig betydning.⁴⁹ Grundet ejendomsmarkedets kompleksitet vil boligforligets påvirkning og præcise betydning for prisudviklingen ikke med entydighed kunne identificeres.⁵⁰

Som beskrevet i afsnit 1.2 forventer Skatteministeriet ikke, at boligforliget og de nye vurderinger vil få nogen væsentlig betydning for prisdannelsen på ejendomsmarkedet på samlet landsplan.⁵¹ På trods af dette må det forventes, at de nye vurderinger og beskatningsregler vil have en betydelig påvirkning af prisdannelsen på ejendomsmarkedet for forskellige geografiske områder, og for be-

46. Arbejdernes Landsbank, analyse: Kig dig godt for: Her rammer de nye boligskatter, 2019.

47. Folketingets Finansudvalg, v. de økonomiske konsulenter, Notat: Boligforligets betydning for prisen på ejerboliger, 2019, s. 2, og Berlingske, artikel: Seks afgørende faktorer for boligmarkedet, 2010, <https://www.berlingske.dk/privatoekonomi/seks-afgoerende-faktorer-for-boligmarkedet> (tilgået den 5. januar 2020).

48. Ibid.

49. Ibid.

50. Ibid., Nationalbanken, Analyse: Aftale om boligskat stabiliserer boligpriser, 2017, s. 5, https://www.nationalbanken.dk/da/publikationer/Documents/2017/09/Analyse_Effekt_er%20af%20boligskatteforlig_sep2017.pdf, og Boligsiden.dk, Artikel: Forvirret over boligskatteaftalen? 3 eksperter gør dig klogere lige her, 2018, <https://www.boligsiden.dk/nyheder/2018/12/forvirret-over-boligskatteaftalen-3-eksperter-goer-dig-klogere-lige-her/> (tilgået den 5. januar 2020).

51. Skatteministeriet, Skatteøkonomisk Redegørelse 2018, Afsnit 4, Boligforligets virkninger på boligmarkedet, s. 103.

stemte boligsegmenter i Danmark.⁵² Således beskriver Folketingets økonomiske konsulenter påvirkningen:

»Der er ingen tvivl om, at boligskatterne påvirker prisen på ejerboliger: Sætter man skatten på ejerboliger ned, bliver det – alt andet lige – billigere at sidde i en ejerbolig. Derfor vil boligkøberne – alt andet lige – være villige til at give lidt mere for boligen, hvormed boligprisen bliver højere, end den ellers ville have været.«⁵³

3.1. Boligforligets påvirkning af udbud og efterspørgsel på ejendomsmarkedet

Bagved denne argumentation ligger en forståelse for markedsmekanismer, herunder markedsprisdannelse⁵⁴. To af de vigtigste redskaber i markedsprisdannelsen er *efterspørgsel*- og *udbudsanalyse*⁵⁵. Ved efterspørgsel forstås den mængde varer, som mulige købere er villige til at aftage. Størrelsen af efterspørgslen afhænger af flere forhold, blandt andre varens pris og indkomstniveauet hos køberne⁵⁶. Ved salg af en bolig, er det ikke kun salgsprisen der udgør varens pris, men også de årlige boligskatter, vil udgøre en del af varens samlede pris. På den måde vil ændringen af boligskatterne påvirke størrelsen på efterspørgslen, hvormed en sænkning af boligskatterne med stor sandsynlighed vil øge efterspørgslen.⁵⁷ Med en større efterspørgsel vil salgsprisen lettere kunne hæves,⁵⁸ hvorfor boliger med kommende lavere beskatning vil blive påvirket til højere boligpriser.

Ved udbud forstås den samlede mængde varer, som sælgerne i en given periode er villige til at afsætte.⁵⁹ Mængden af udbud er i høj grad afhængig af den mulige salgspris, samt eventuelle omkostninger ved salget.⁶⁰ Umiddelbart ændrer boligforliget ikke på omkostninger ved salg af boliger, medmindre boligen tidligere har været undervurderet, og med de nye beskatningsregler vil opleve en stigning i ejendomsskatterne, som vil blive indefrosset indtil et salg af boligen. Overført til udbudsteorien vil betalingen af indefrosset gæld kunne fungere som et incitament til ikke at ville sælge sin bolig, og dermed begrænse udbuddet. En begrænsning af udbuddet betyder med stor sandsynlighed højere salgspriser for købere, og dermed højere ejendomspriser. Skatteministeriet har dog foretaget en

52. Folketingets Finansudvalg, v. de økonomiske konsulenter, Notat: Boligforligets betydning for prisen på ejerboliger, 2019, s. 2.

53. Ibid.

54. Henrik Grell og Elsebeth Rygner, Mikroøkonomi – Teori og beskrivelse, 1. udgave, 2. oplag 2006, forlaget Limesdesign, s. 30-32.

55. Ibid.

56. Ibid.

57. Ibid.

58. Ibid.

59. Ibid.

60. Ibid.

analyse i 2018 af dette mulige scenarie, hvor det konkluderes, at boligforliget vil have en »... yderst begrænset reduktion i omsætningen af boliger...«⁶¹

Boligforliget vil derfor primært påvirke efterspørgslen, og ikke udbuddet, på ejendomsmarkedet.

Som beskrevet i afsnit 2, i scenarie 1, vil størstedelen af boligejere, og særligt boligejere uden for større byer, opleve en lempelse af boligskatte, og dermed opleve en værdistigning af boligens værdi. Arbejdernes Landsbanks analyse og estimering af boligforligets betydning for opkrævning af boligskatte og disses betydning for boligens værdi viser, at et typisk hus i Faxe, der vil opleve en lempelse på 4.000 kr. i årlige boligskatte, vil medføre en stigning på 6% i boligens værdi.⁶² Ligeledes vil et typisk parcelhus i udkantskommunen Lolland med en kommende vurdering på 400.000 kr. opleve en årlig boligskattelempelse på 5.900 kr., hvilket vil medføre en boligprisstigning på 15%.⁶³

Ovenstående eksempler viser, at lempelse af boligskatte for 66% af landets ejerboliger vil medvirke til højere boligpriser, som både de økonomiske konsulenter fra Folketinget, Nationalbanken og Arbejdernes Landsbank anfører.⁶⁴ Skatteministeriet beskriver ligeledes, at de forventer, at boligforliget medvirker til, at boligpriser for enfamiliehuse i landkommuner i gennemsnit bliver knap 3% højere end tidligere.⁶⁵

Omvendt vil boliger, særligt beliggende i storbyer, få en kommende højere ejendomsvurdering og dermed fremtidig højere skatteopkrævning for kommende boligejere, som beskrevet i afsnit 2, scenarie 2. Disse vil opleve en sænkning af boligens værdi. Arbejdernes Landsbank har ligeledes analyseret på boligforligets påvirkning af disse ejendommers boligpriser, hvilket viser, at et typisk parcelhus på Frederiksberg vurderet til 8,6 mio. kr. vil opleve en årlig skattestigning på 2.100 kr., hvilket vil resultere i en sænkning af boligens værdi med 1%.⁶⁶ Påvirkningen af boligpriserne opleves i høj grad også for ejerlejligheder, der typisk tidligere har været kraftigt undervurderet. Her viser Arbejdernes Landsbanks estimering, at en typisk ejerlejlighed i Københavns Kommune vurderet til 2,4 mio. kr. vil opleve en årlig skattestigning på 9.300 kr., hvilket vil medføre en sænkning af

61. Analyse foretaget ved sammenligning af omsætningen af boliger ved indførsel af et lignende forlig i 1998: Skatteministeriet, Skatteøkonomisk Redegørelse 2018, Afsnit 4, Boligforligets virkninger på boligmarkedet, s. 129-133.

62. Arbejdernes Landsbank, analyse: Kig dig godt for: Her rammer de nye boligskatte, 2019.

63. Ibid.

64. Folketingets Finansudvalg, v. de økonomiske konsulenter, Notat: Boligforligets betydning for prisen på ejerboliger, 2019, s. 2, Nationalbanken, Analyse: Aftale om boligskat stabiliserer boligpriser, 2017, og Arbejdernes Landsbank, analyse: Kig dig godt for: Her rammer de nye boligskatte, 2019.

65. Folketingets Finansudvalg, v. de økonomiske konsulenter, Notat: Boligforligets betydning for prisen på ejerboliger, 2019, s. 1.

66. Arbejdernes Landsbank, analyse: Kig dig godt for: Her rammer de nye boligskatte, 2019.

boligens værdi med 10%.⁶⁷ Skatteministeriet beskriver ligeledes, at de forventer at boligforliget medvirker til, at boligpriserne for ejerlejligheder i storbyerne i gennemsnit vil falde med 7%.⁶⁸

Det er dog vigtigt at understrege, at sådanne estimeringer er forbundet med en række usikkerheder og forbehold. Som beskrevet i afsnit 3, er der en lang række faktorer, der påvirker prisdannelsen på ejendomsmarkedet, hvor skatter og afgifter kun påvirker prisdannelsen i samspil med de øvrige faktorer. Derfor vil et nedslag eller stigning i boligskatte ikke kunne resultere i en direkte afledt sænkning eller stigning af boligens pris.⁶⁹ Endelig er det også værd at bemærke, at påvirkningen af den enkelte bolig kan være forskellig fra de øvrige boliger i segmentet.⁷⁰

3.2. Boligforligets afdæmpende effekt på udsving i boligpriserne på ejendomsmarkedet.

Ud over en påvirkning af prisdannelsen på boliger, medfører boligforliget også en afdæmpende effekt på udsving i boligpriserne på ejendomsmarkedet. Dette vil eksempelvis ske ved, at boliger, der tidligere har oplevet store prisstigninger i storbyerne, vil modtage kommende højere vurderinger, som dermed vil medvirke til lavere boligpris. På den måde vil boligforliget dæmpe boligprisstigningerne.

Omvendt vil boliger, der tidligere har oplevet faldende boligpriser, få kommende lavere vurderinger, der dermed vil medvirke til højere boligpriser. På den måde afdæmper boligforliget også boligpriser i områder, der oplever fald i boligpriserne.⁷¹ Denne effekt ønskes bevidst implementeret af forligskredsen, blandt andet for at modvirke kommende boligbobler.⁷²

3.3. Konklusion på boligforligets betydning for boligpriserne på ejendomsmarkedet

Sammenfattende for denne artikel kan det konkluderes, at boligforliget kommer til at have en væsentlig betydning for boligpriserne for den enkelte bolig på ejen-

67. Ibid.

68. Folketingets Finansudvalg, v. de økonomiske konsulenter, Notat: Boligforligets betydning for prisen på ejerboliger, 2019, s. 1.

69. Folketingets Finansudvalg, v. de økonomiske konsulenter, Notat: Boligforligets betydning for prisen på ejerboliger, 2019, s. 2.

70. Folketingets Finansudvalg, v. de økonomiske konsulenter, Notat: Boligforligets betydning for prisen på ejerboliger, 2019, s. 13.

71. Folketingets Finansudvalg, v. de økonomiske konsulenter, Notat: Boligforligets betydning for prisen på ejerboliger, 2019, s. 4.

72. DR, artikel: Styr på boligskatte: Her er vinderne og taberne, 2017, <https://www.dr.dk/nyheder/penge/styr-paa-boligskatte-her-er-vinderne-og-taberne> (tilgået den 5. januar 2020).

domsmarkedet. På et generelt landsplan vil særligt boliger uden for større byer modtage nye lavere ejendomsvurderinger end de nuværende, hvilket sammenholdt med de nye beskatningsregler vil give en lavere skatteopkrævning, som vil medvirke til en forøgelse af boligprisen. Samtidig vil boliger i de større byer, og særligt ejerlejligheder, modtage nye højere vurderinger, hvilket sammenholdt med de nye beskatningsregler vil give en højere skatteopkrævning, som vil medvirke til lavere boligpriser.