

KRITISKE ANALYSER

Af Henrik Herløv Lund, økonom - cand.scient.adm.

www.henrikherloevlund.dk

herloevlund@mail.dk

SKIDT OG KANEL I DEN ENDELIGE BOLIGSKATTEAFTALE

Manchet:

Der er stadig betydelige sociale, geografiske og aldersmæssige skævheder og finansiering på bekostning af velfærden tilbage i den indgåede boligskatteaftale.

Sammenfatning:

Hvad angår ejendomsværdiskatten, så betale indebærer den netop indgåede boligskatteaftale en progressionsgrænse på 7½ mio. og en skatteprocent på 1,4 pct. for ejendomsværdier herover. For grundskyldens vedkommende er aftalt, at boligejere fra 2018 til 2020 kan indefryse nominelle stigninger heri indtil huset sælges. Og vedrørende endelig finansieringen af boligskattereformen, så tages den fra det økonomiske råderum.

Det må her anerkendes som forbedringer, at det er lykkedes S, DF og R at afværge VLAK's mest grove forsøg på at rage til sig på egne kernevælgeres vegne ved at indføre en helt flad ejendomsværdiskat og fastfryse grundskylden indtil 2021. MEN: Der er stadig markante sociale og geografiske skævheder og ikke mindst en betydelig velfærdsforringelse tilbage i aftalen.

For det første betyder et "knæk" i ejendomsværdiskatten på 7½ mio. kr., at progressionen vil være ret så symbolsk, idet en så høj grænse kun vil omfatte relativt få boliger i forhold til, hvis den nuværende grænse på 3 mio. kr. var bibeholdt. Og når grundskylden kan indefryses fra 2018 til 2020, betyder det endnu en udsættelse af grundskyldsbetalingen af allerede skete værdistigninger, som ikke er beskattet pga. den hidtidige årlige stigningsbegrænsning på grundskylden.

For det andet skal der fra 2021 ske en nedsættelse af de fremtidige boligskatteprocenterne, nærmere bestemt i den lave sats for ejendomsværdiskatten og i grundskyldspromillerne. Den lave ejendomsværdiskattesats nedsættes fra 1 pct. til 0,55 pct. og den gennemsnitlige grundskyldspromille sænkes fra 26 promille til 16 promille. Og boligskatteaftalen vil herudover give nuværende boligejere en skatterabat, således at de fra 2021 ikke skal betale mere i skat - indtil boligen sælges. Og oveni indefryses stigende boligskatter.

Alle disse elementer i boligskatteaftalen vil stadig være en foræring til ejerne af dyre huse i de store byer og hovedstadsområdet, især i Nordsjælland, mens provinsen og Udkantsdanmark kun vil få smuler. Skattestoppet afskaffes, men de, som har scoret på det, får lov til at beholde gevinsterne.

Endelig er det for det tredje stærkt kritisabelt, at boligskatteaftalen finansieres af det eksisterende økonomiske råderum. Den tages hermed fra midler beregnet til demografisk og velstandsregulering af velfærden. Det er m.a.o. opskriften på betydelig fremtidig velfærdsforringelse. Og der er tale om midler, som er tilvejebragt via reformerne af tilbagetrækning, dagpenge, førtidspensions - og fleksjob og kontanthjælp mm. Den almindelig befolkning og navnlig de dårligst betaler således for lettelserne til fortrinsvis rige boligejere.

1. Indholdet af boligskatteaftalen.

2. maj indgik regeringen, Socialdemokratiet, Dansk Folkeparti og De Radikale forlig om den fremtidige boligbeskatning.¹

Hovedpunkterne heri² er, at der i 2019 træder et nyt system til ejendomsvurderinger i kraft for at rette op på flere år med fejlagtige vurderinger. Fordi der har været disse fejlagtige vurderinger, er det besluttet at indføre et forsigtighedsprincip, som betyder, at der for en sikkerheds skyld trækkes 20 procent fra den offentlige ejendomsvurdering. Beskatningsgrundlaget bliver altså ejendomsvurderingen minus 20 procent.

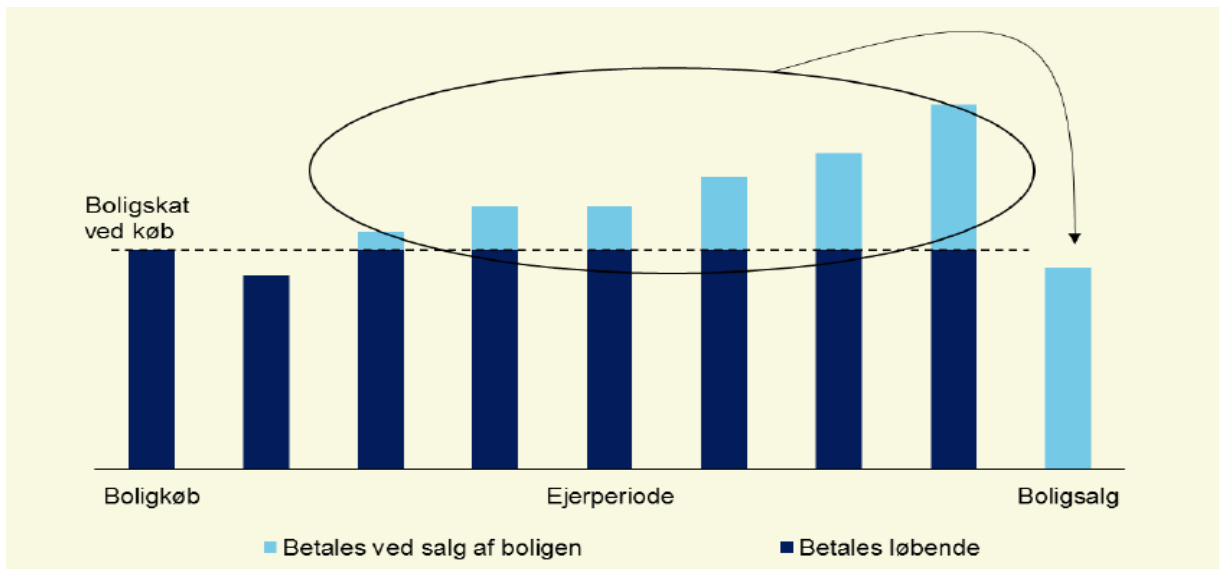
Med det nye ejendomsvurderingssystem forventes vurderingerne generelt efter at stige, især af grundværdierne. Samtidig oprettes også nogle skævheder i det gamle system: Ejendomsvurderinger af parcelhuse i provinsen forventes at falde, mens især vurderingerne af ejerlejligheder navnlig i hovedstaden forventes at stige.

De nye vurderinger danner fra 2021 grundlag for et nyt boligskattesystem. I forbindelse med overgangen til nye regler indebærer aftalen, at boligejere, der har betalt skat af en for høj vurdering i perioden 2011 – 2018, automatisk for pengene tilbage. Det forventes at være tilfældet for 60 pct. af boligejerne. For 40 pct. af boligejerne forventes vurderingerne at stige. For disse boligejere indebærer aftalen en skatterabat, som betyder, at ingen værende boligejere før 2021 samlet skal betale en højere boligskat efter de nye regler i 2021, end tilfældet efter de gamle regler (under skattestoppet) i 2020. Rabatten varer indtil et salg.

¹ Regeringen, Socialdemokratiet, Dansk Folkeparti og Det Radikale Venstre: Forlig om tryghed om boligbeskatningen. <https://www.fm.dk/nyheder/pressemeldelser/2017/05/bredt-politisk-flertal-sikrer-tryghed-for-boligejere>

²) Jf. Skatteministeriet: Fakta ark om nyt boligbeskatningssystem. <http://www.skm.dk/media/1460041/samlede-faktaark-boligskat.pdf>

Figur: Indefrysning af stigninger i boligskatterne.³



Da rabatten bortfalder ved salg, forventes det i sidste ende at påvirke prisen på boligen i nedadgående retning dvs. reducere værdistigning og friværdi for hidtidige boligejere.

Fra 2021 ophæves skattestoppet for nominelle stigninger i boligskatterne. Fremover fastsættes boligskatterne i princippet som en procent af ejendomsværdien dvs. boligskatterne stiger med stigende boligpriser. Hvis boligskatterne i fremtiden varigt stiger mere end forudsat, vil provenuet gå til at sætte boligskatten ned.⁴

Hvad angår ejendomsværdiskatten, så betaler boligejere i dag en skat på 1 procent af boligens værdi op til 3 millioner. Al værdi herover beskattes med 3 procent. Alle stigninger i ejendomsværdiskatten har dog været med skattestoppet været suspenderet siden 2002. Her indebærer den netop indgåede boligskatteaftale efter 2021 en forhøjelse af progressionsgrænsen til 7½ mio. kr., hvorved beskatningsgrundlaget pga. forsigtighedsreglen bliver 6 mio. kr. For ejendomsværdier herunder sænkes skatteprocenten til 0,55 procent og for ejendomsværdier over progressionsgrænsen reduceres skatteprocent til 1,4 pct.

For grundskyldens vedkommende er aftalt en midlertidig og en permanent indefrysningsordning. Fra 2018 til 2020 kan grundskylden stige, men nominelle stigninger i grundskylden indefrysnes automatisk indtil huset sælges. Fra 2021 kan boligejerne indefryse nominelle stigninger i både grundskyld og ejendomsværdiskat, dog også her indtil huset sælges. Indefrysningen vil være rentefri indtil 2021, herefter vil den blive pålagt en rente på omkring 1,24 procent årligt.

³) Kilde: Skatteministeriet: Fakta ark 1.5, s. 2.

⁴) Jf. Skatteministeriet: Fakta ark, s. 3.

Ligesom ejendomsværdiskattesatserne sænkes, således sænkes også de kommunale grundskyldspromiller fra 2021 til 2025. Den gennemsnitlige grundskyldspromille i kommunerne forventes at falde fra 26 til knap 16 promille af beskatningsgrundlaget.

Prisen for boligskatteaftalen bliver 19,2 mia. kr. frem mod 2025. Finansieringen af boligskattereformen tages fra det økonomiske råderum.

Endelig vil kommunernes økonomi påvirkes af aftalen. Staten garanterer uanset skatterabatten kommunerne den fulde grundskyldsindtægt for ejerboliger.⁵ MEN: Da de nye vurderinger og beskatningsgrundlag for grundskyld påvirker udligningen mellem kommunerne. Virkningen vil dog blive fuldt neutraliseret mellem 2021 og 2025. Efter 2025 indføres de kommunale forskelle i det nye beskatningsgrundlag gradvist.⁶

2. Forbedringer i boligskatteaftalen og i boligskatteforhandlingerne.

Det må anerkendes, at forliget om boligskatten ophøjer nogle forbedringer til lov, som allerede var indeholdt i regeringens udspil.

Det må for det første anerkendes som positivt, at det nye ejendomsvurderingssystem korrigerer nogle ubalancer i de hidtidige vurderinger.

Det gælder navnlig en hidtidig ubalance i vurderingerne mellem boligejere i provinsen på den ene side og på den anden side i de større byer, herunder hovedstadsområdet og Nordsjælland. Vurderingerne har her været for høje for husejerne i landdistrikterne og modsvarende for lave i større byer og hovedstadsområdet mm. Og det gælder endvidere en ubalance i forhold til vurderingerne af ejerlejligheder, som har været vurderet for lavt.⁷

Og her må det anerkendes som godt og rigtigt, at aftalen i forlængelse af regeringens udspil for det andet lægger op til automatisk tilbagebetaling af for meget betalt boligskat, hvilket især kommer boligejere i provinsen til gode.

Sidst, men ikke mindst må det anerkendes som en væsentlig forbedring, at aftalen i forlængelse af

⁵) Jf. Skatteministeriet: Fakta ark 1.8, s. 1.

⁶) Oven anførte værk, s. 2.

⁷) Jf. Søndergaard, Peter og Troels Beha Pedersen: Her stiger boligskatten 49.500 kr.
<https://www.pressreader.com/denmark/dagbladet-b%C3%B8rsen/20170509/281754154234964>

regeringens udspil ophæver skattestoppets nominalprincip om, at ejendomsværdiskatten er fastlåst på det beløb i kroner og øre, som den lød på i 2002.

Dette har igennem 15 år flyttet skattebyrden på boliger fra husejerne i de store byer med store værdistigninger til husejerne i udkantsområder med få eller ingen værdistigninger på husene. Faktisk betalte boligejerne i Udkantsdanmark reelt op til det dobbelte i skat af et hus til samme værdi sammenlignet med boligejerne på Frederiksberg.⁸

Regeringen taler godt nok om et "nyt og forbedret skattestop".⁹ Men i realiteten er der tale om en ophævelse af skattestoppet, idet ejendomsværdiskatten i stedet for at være fastlåst i kroner og øre fra 202 skal beregnes i procent af boligvurderingen og dermed vil følge boligværdien. Stiger værdien af et hus eller en lejlighed, vil skatten dermed – efter hussalg - også stige.¹⁰

MEN: Samtidig med, at der således allerede i regeringens udspil var enkelte gode takter, var VLAK's udspil samtidig et groft forsøg på at rage til sig på egne kernevælgeres vegne ved at indføre en helt flad ejendomsværdiskat og fastfryse grundskylden indtil 2021.

Det må i forhold hertil anerkendes som forbedringer, at det i forhandlingerne er lykkedes oppositionen i form af Socialdemokratiet, DF og RV at afværge dele af dette borgerlige selvberigelsesforsøg.¹¹ For det første blev Liberal Alliances forsøg på at indføre en flad boligskat og dermed bane vejen for indførelse af flad aktieskat og i sidste ende flad indkomstskat forhindret. Ejendomsværdiskatten er ifølge forliget stadig en progressiv skat, jf. dog næste afsnit.

Og for det andet blev også de Konservatives forsøg blev forhindret på helt at fastfryse grundskylden fra 2018 til og med 2020. Det ville have kostet det offentlige mange milliarder i foræring til ejerne af de dyreste boliger i det konservative kerneområde i Nordsjælland og på Frederiksberg. Nu gælder de hidtidige regel om, at grundskylden kan stige med årligt op til syv pct.¹² Og det ville i en længere periode have skærpet uligheden mellem land og by.¹³

⁸) Jf. Ullum, Arne: Boligforlig imødekommer kritik fra udkantskommuner. DK Økonomi, 03.05.17
<http://dkokonomi.dk/artikel.php?id=834>

⁹) Jævnfør "Tryghed for boligejerne", s. 24

¹⁰) Jf. Hans Jørgen Whitta-Jacobsen og Lars Andersen i Flensburg, Thomas: Ros til boligpakke fra gamle fjender. Politiken 07.10.16
<http://politiken.dk/oekonomi/bolig/ECE3416058/gamle-fjender-roser-boligpakke/>

¹¹) Jf. Socialdemokratisk Nyhedsbrev om aftalen.

¹²) Jf. Ullum, Arne: Grundskylden stiger med op til 31 pct. i de store bykommuner. DK Økonomi, 03.05.17

¹³) Jf. Ullum, Arne: Boligforlig imødekommer kritik fra udkantskommuner. DK Økonomi, 03.05.17
<http://dkokonomi.dk/artikel.php?id=834>

3. Skidt i boligskatteaftalen: Fortsat store sociale skævheder.

MEN: Der er stadig markante sociale skævheder tilbage i aftalen.

For det første er der væsentlige sociale skævheder i aftalen. I et socialdemokratisk nyhedsbrev om aftalen fremfører partiformand Mette Frederiksen, at "Det er en retfærdig boligskatteaftale, som ikke giver en ekstra skattelettelse til de dyreste boliger".¹⁴ Men faktisk er en række elementer i aftalen især til fordel for ejerne af de dyreste ejerboliger.

Således betyder det nye "knæk" i ejendomsværdiskatten ved en vurdering på 7½ mio. kr., at progressionen vil være ret så symbolsk¹⁵, idet en så høj grænse kun vil omfatte relativt få boliger i forhold til, hvis den nuværende grænse på 3 mio. kr. var bibeholdt. Herved undtages en række ejere af de dyrere ejerboliger fra progressiv ejendomsværdibeskatning.

Tabel: Ejerboliger opdelt efter ejendomsværdi og beskatningsgrundlag (= ejendomsværdi minus 20 procent) i 2021.¹⁶

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

Og når grundskylden kan indefrys fra 2018 til 2020, betyder det en udsættelse med betalingen af grundskyld også for allerede skete værdistigninger fra før 2018, som endnu ikke er beskattet pga. den hidtidige årlige stigningsbegrænsning på grundskylden. Også dette er navnlig til fordel for

¹⁴) Jf. Socialdemokratiets nyhedsbrev om boligskatteaftale.

¹⁵) Jf. Krab-Johansen, Anders i Børsen Opinion 04.05.17: "Den ekstra skat på boliger over 7,5 mio. kr. er symbolpolitik til ære for velfærds vælgerne, som vi modvilligt må leve med."

<http://borsen.dk/nyheder/opinion/artikel/11/169506/artikel.html>

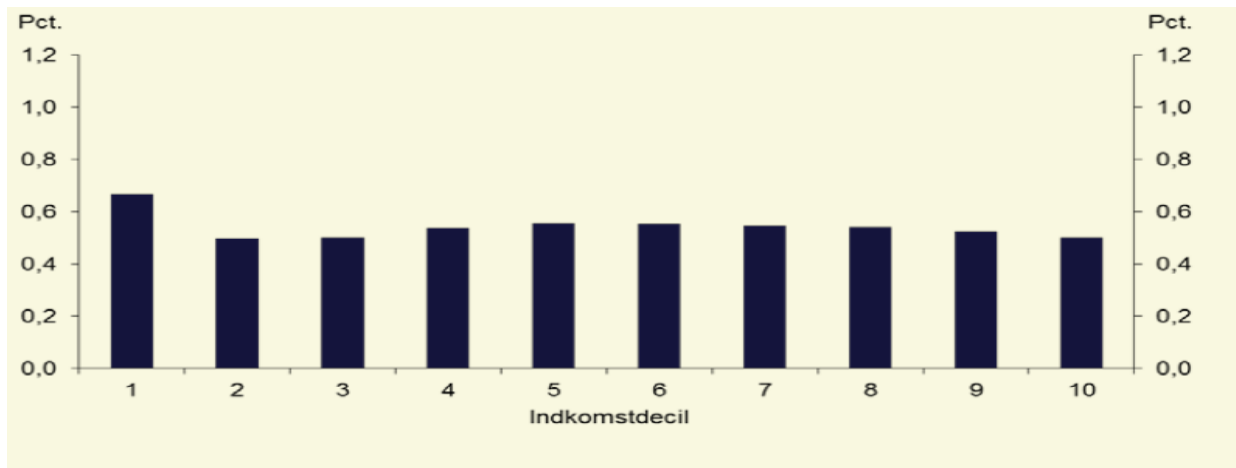
¹⁶) Kilde: Skatteministeriet: Svar på spørgsmål nr. 168 af 23. december 2016 (alm. Del).

<http://www.ft.dk/samling/20161/almDEL/fiu/spm/168/svar/1375624/1712996/index.htm>

ejerne af de dyreste boliger, som i de senere år har oplevet de største værdistigninger – en tendens som ventes at forsætte efter 2018.

Aftalen tilgodeser således boligvelhaverne. Ikke desto mindre har Finansministeriet fremlagt en analyse, hvorefter skattebetalingerne ifølge boligskatteaftalen fremstilles som fordelingspolitisk neutral i forhold med gældende skatteregler. Dvs. at forliget ikke ændrer på fordelingen af skattebetalingerne i forhold til under skattestoppet.

Figur: Ændring i disponibel indkomst fordelt på indkomstdeciler i 2021. ¹⁷



Problemet i denne fremstilling er imidlertid for det første, at målt i kroner og øre får de fattigste absolut mindst ud af aftalen. ¹⁸.

Hovedproblemet er imidlertid for det andet, at Finansministeriets analyse ved at fokusere på skattebetaling og disponibel indkomst skyder forbi det afgørende kritikpunkt mod boligskatteaftalen, nemlig at de store værdistigninger/kapitalgevinster, som ejerne af de dyreste ejerboliger har opnået under skattestoppet og som de også fortsat kan forvente at opnå i de kommende år, på grund af indefrysning af grundskyld og skatterabat ikke bringes til beskætning før et salg (men jo sagtens kan belånes).

Hvis kapitalgevinsterne indgik i disponibel indkomst, ville indkomstfordelingen se helt anderledes skæv ud til fordel for de højeste indkomstdeciler.

¹⁷) Skatteministeriet og Finansministeriet: Fordelingsvirkninger af boligforliget. 10.05.17

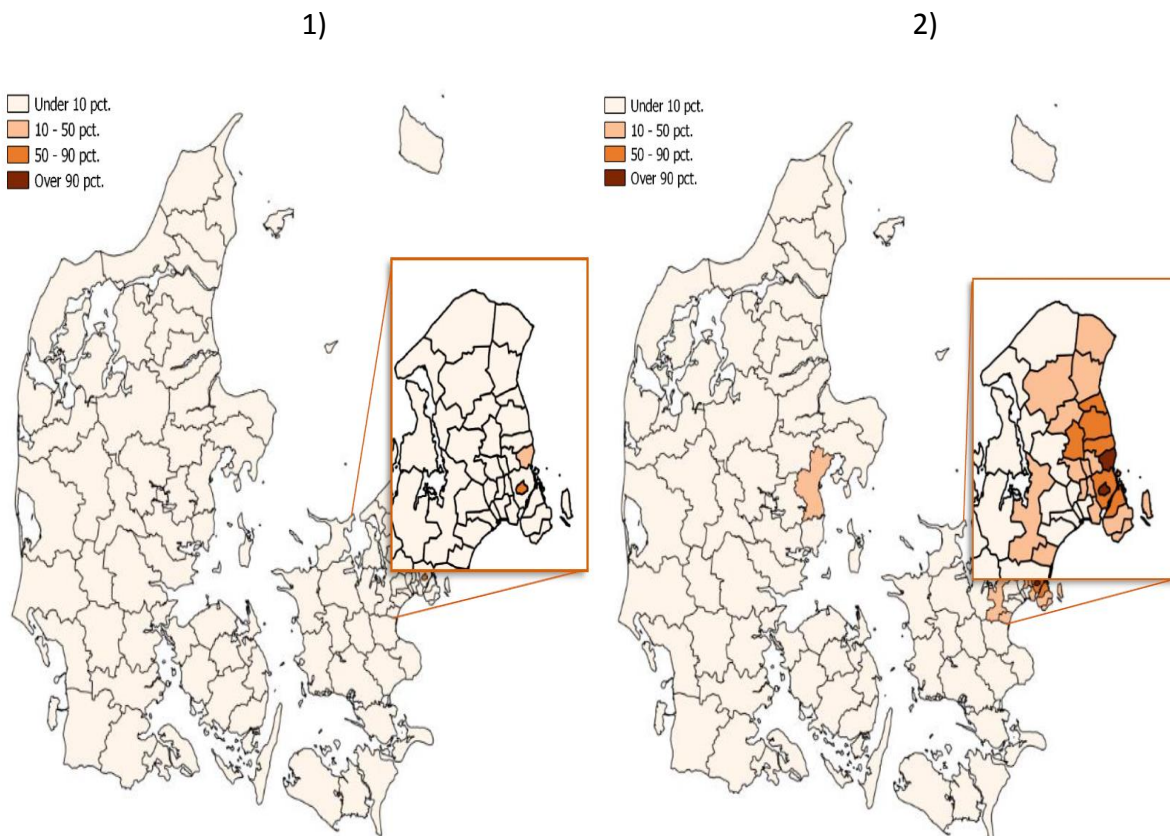
¹⁸) Jf. Kristiansen, Kim: Aftale om boligskat gør Danmark mere lige. Information, 19.05.17.
<https://www.information.dk/indland/2017/05/aftale-boligskat-goer-danmark-mere-lige>

4. Også skidt i boligskatteaftalen: Stadig store geografiske skævheder.

For det andet er der også stadig væsentlige geografiske skævheder i aftalen uanset at Socialdemokratiet hævder, at "Boligejere over hele landet kan glæde sig over, at det er lykkedes os at afværge regeringens forsøg på at lade dem betale for skattelettelser til boligejerne nord for København." ¹⁹

Lempelsen af progressionen i ejendomsværdiskatten vil således primært være til gavn for boligejerne i de store byer og i hovedstadsområdet, navnlig Frederiksberg og Nordsjælland.

Figur: 1) Andel af boligejerne, der skal betale ejendomsværdiskat over grænsen på 6,3 mio. kr. respektive 2) andel af boligejere, som skulle have betalt, såfremt den nuværende grænse var blevet bibeholdt. ²⁰



Således skal der fra 2021 ske en nedsettelse af de fremtidige boligskatteprocenter, nærmere bestemt i den lave sats for ejendomsværdiskatten og i grundskyldspromillerne. Den lave ejendomsværdiskattesats nedsættes fra 1 pct. til 0,55 pct. og den gennemsnitlige grundskyldspromille sænkes fra 26 promille til 16 promille.

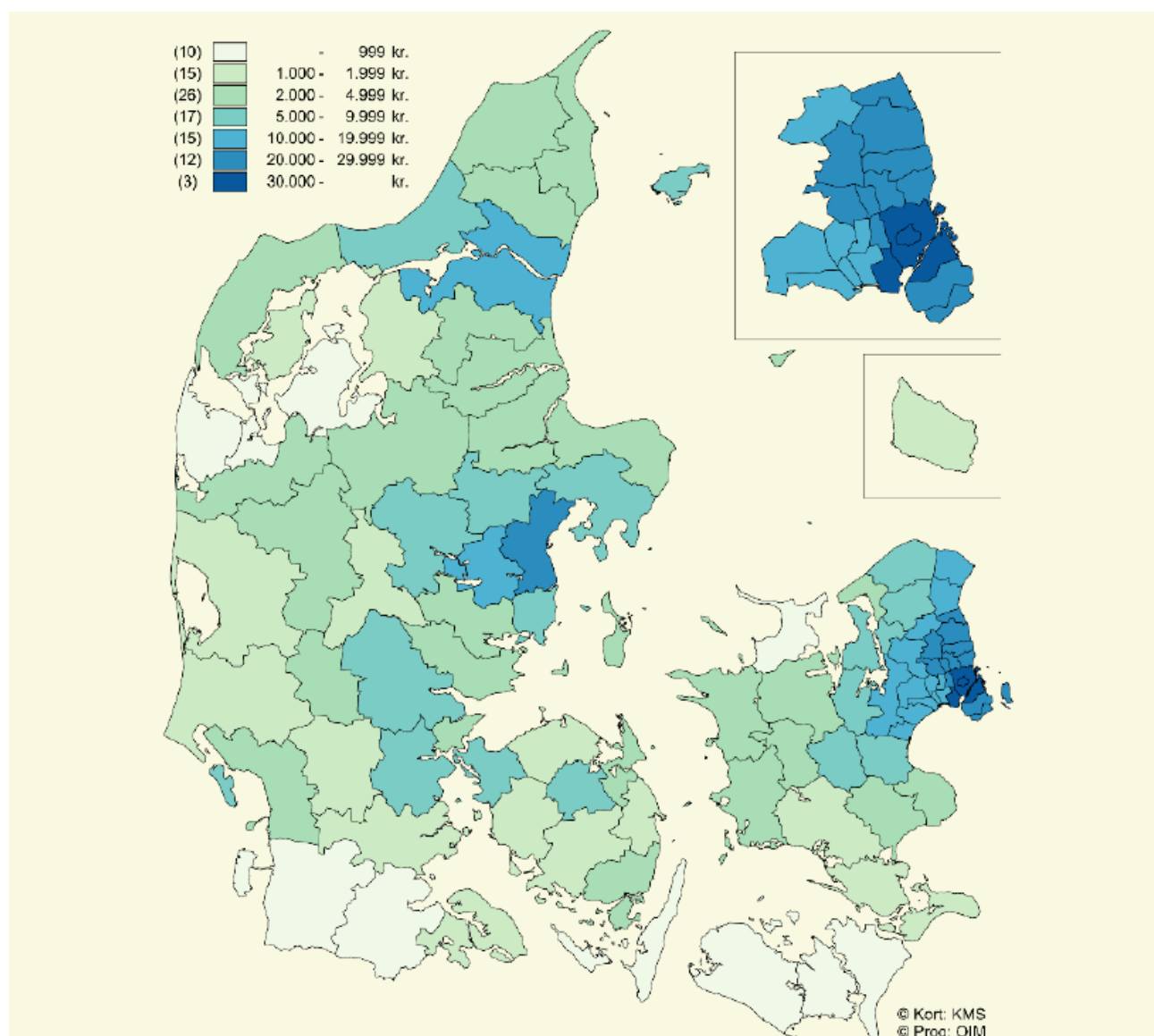
¹⁹) Socialdemokratisk nyhedsbrev om boligskatteaftalen.

²⁰Jf. Wandsøe, Regitze og Sebastian Naur: Effekt af millionærknæk på 7,5 mio. kr. Kraka, 02.05.17
http://kraka.org/sites/default/files/public/effekt_af_millionaerknaek_pa_75_mio_1.pdf

Det vil navnlig være til fordel for kommunerne i de store byer og i hovedstadsområdet, navnlig Nordsjælland. Grundskyldspromillen bliver fx markant lavere i de kommuner, hvor ejendomspriserne er steget kraftigt, mens promillen kun falder lidt i kommuner med små prisstigninger.

Boligejerne på Frederiksberg få således landets laveste grundskyldspromille på 6,9, mens fem kommuner i Udkantsdanmark får landets højeste grundskyldspromille på 30.²¹

Figur: Aflyste langsigtede stigninger i grundskylden, gennemsnit pr. ejerbolig.²²



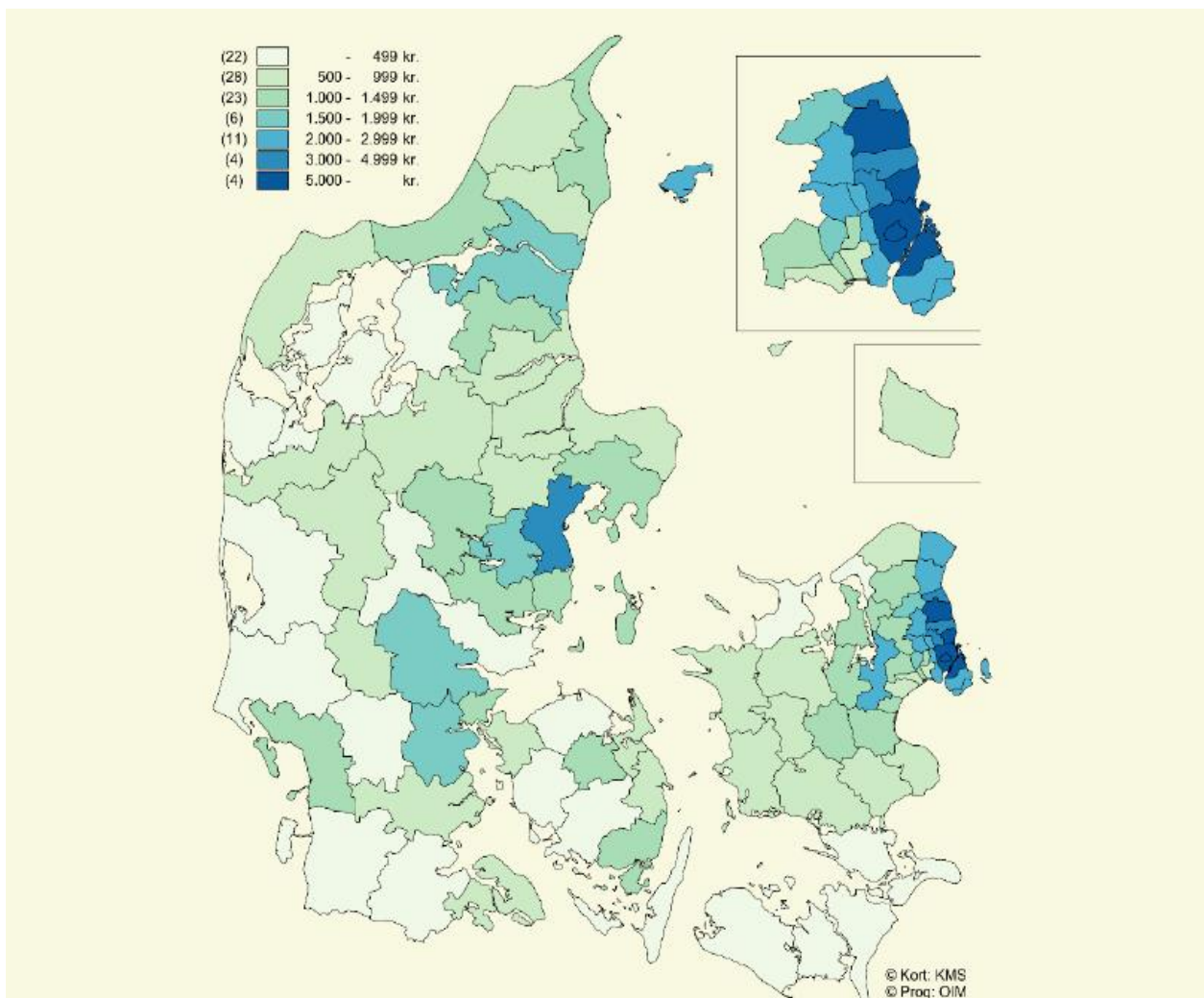
²¹) Jf. Ullum; Arne: Store ændringer i de kommunale grundskyldspromiller. DK Økonomi 03.05.17, <http://dkokonomi.dk/artikel.php?id=837>

²²) Jf. Fakta ark 2.5; s. 1

Og boligskatteaftalen vil herudover give nuværende boligejerere skatterabat, således at de fra 2018 ikke skal betale mere i skat - indtil boligen sælges.

Dette vil også navnlig være til fordel for boligejerne i de store byer og i Hovedstadsområdet, navnlig Frederiksberg og Nordsjælland, hvor der også fremover kan påregnes de største stigninger i boligpriserne og hvor besparelsen - indtil boligen sælges - hermed vil være størst.

Figur: Gennemsnitlige skatterabatter for ejerboliger i 2021 pr. kommune (2017 – niveau).²³



Alle disse elementer i boligskatteaftalen vil således være en foræring til ejerne af dyre huse i de store byer og hovedstadsområdet, især i Nordsjælland, mens provinsen og Udkantsdanmark kun vil få smuler. Skattestoppet afskaffes, men de, som har scoret på det, får lov til at beholde gevinsterne.

²³) Jf. Fakta ark 2.3, s. 1

I forbindelse med geografiske skævheder af boligskatteaftalen skal det dog nævnes, at konsekvenserne for udligningsordningen mellem kommunerne kan modificere ulighederne. Ganske vist har forligspartierne som beskrevet aftalt, at den kommunale udligning i relation til grundskyld fastfryses frem til 2025, men herefter skal de nye (højere) ejendomsvurderinger gradvist indføres i den kommunale udligning.

Da ejendomsvurderingerne navnlig forventes at stige i de store byer og hovedstadsområdet, kan kommunerne her se frem til at skulle betale mere i udligning til kommunerne i Udkantsdanmark. Hvilket formentlig vil medføre, at de pågældende kommuner igen nødsages til at sætte grundskyldspromillerne op igen.

Da det skal indføres gradvist får det formentlig først fuld effekt på udligningen i 2030.²⁴

Endelig er der også en betydelig generationsulighed over boligskatteaftalen. For det er de nuværende (ældre) boligejere som gennem indefrysning og skatterabat profiterer af aftalen, mens det er de unge, som skal inde på boligmarkedet, som taber.²⁵

5. Også skidt i boligskatteaftalen: Lempelser for navnlig ejerne af de dyreste ejerboliger finansieres af velfærdsforringelse.

De Konservative var hurtige til at slå fast, at boligejerne med aftalen får en skattelettelse på alt i alt 28 mia. kr. frem til 2025, idet de samlede boligskatter sænkes med 28 mia. i 2025 i forhold til planlagt niveau.²⁶

Det skal dog bemærkes, at heraf er de 8 ½ mia. kr. tilbagebetaling af for meget betalt skat, hvilket ikke kan betegnes som en skattelettelse. Nettoskattelettelsen frem til 2025 udgør således op mod 20 mia. kr.

²⁴) Jf. Ullum, Arne: Boligskatteaftale flytter milliarder af udligningskroner fra by til land efter 2025. DK Økonomi, 04.05.17.

<http://dkokonomi.dk/artikel.php?id=849>

²⁵) Jf. Larsen, Kristian Brarud; Per Mathiesen og Janus Østergaard: De unge taber. Ekstrabladet, 03.05.17.

<http://ekstrabladet.dk/nyheder/politik/danskpolitik/tjek-din-boligskat-her-er-taberne/6640029>

²⁶) Jf. De Konservative: Ny aftale skaber mere tryghed for boligejerne. 03.05.17

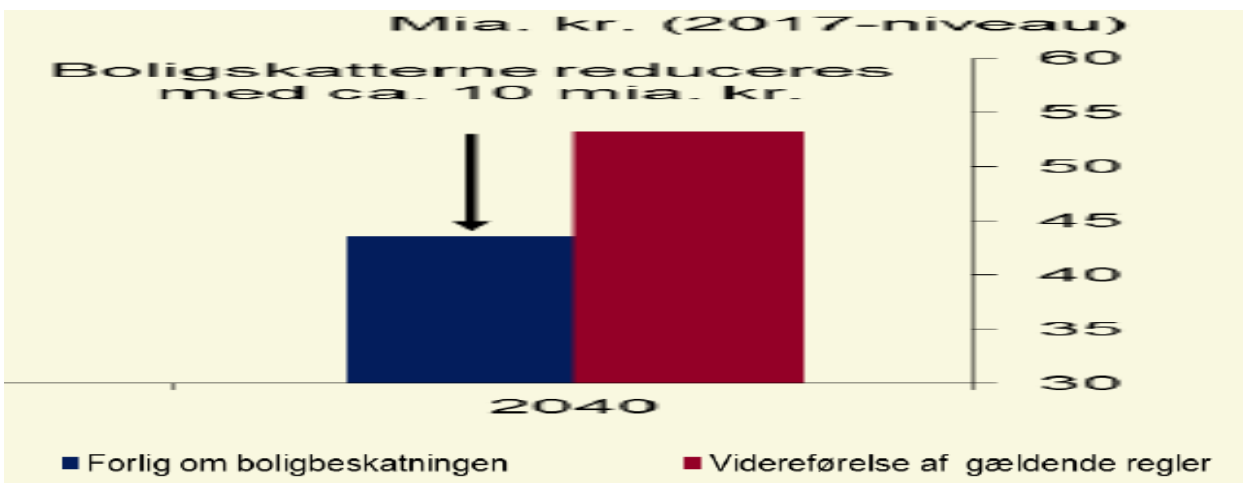
<https://konservative.dk/2017/05/02/ny-aftale-skaber-mere-tryghed-boligejerne/>

Tabel: Provenumæssige konsekvenser ved Tryghed om boligbeskatningen efter tilbageløb. ²⁷

Mia. kr. (2017-niveau)	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Nyt boligbeskatningssystem	-0,1	-0,7	-1,1	-4,0	-3,9	-3,4	-3,2	-2,8

Over tid afvikles skatterabatterne dog i takt med, at nuværende boligejere fraflytter deres bolig og i 2040 skønnes boligforliget at medføre, at boligskatterne er ca. 10 mia. kr. lavere end ved en videreførelse af nuværende skatteregler (med skattestop).

Figur: Boligbeskatningen i 2040 sammenholdt med videreførelse af nuværende regler. ²⁸



Denne frem til 2025 ganske omfattende skattelettelse vil som fremgået for godt og vel to tredjedels vedkommende gå til ejerne af de dyreste boliger i de store byer og i hovedstadsområdet, navnlig på Frederiksberg og i Nordsjælland.

Denne skattelettelse til boligvelhaverne finansieres imidlertid af det eksisterende økonomiske råderum. ²⁹ Hvilket er udtryk for, at regeringen og forligspartierne ikke har midlerne til boligskattelettelserne, men må tage dem fra fremtidige forventede indtægter.

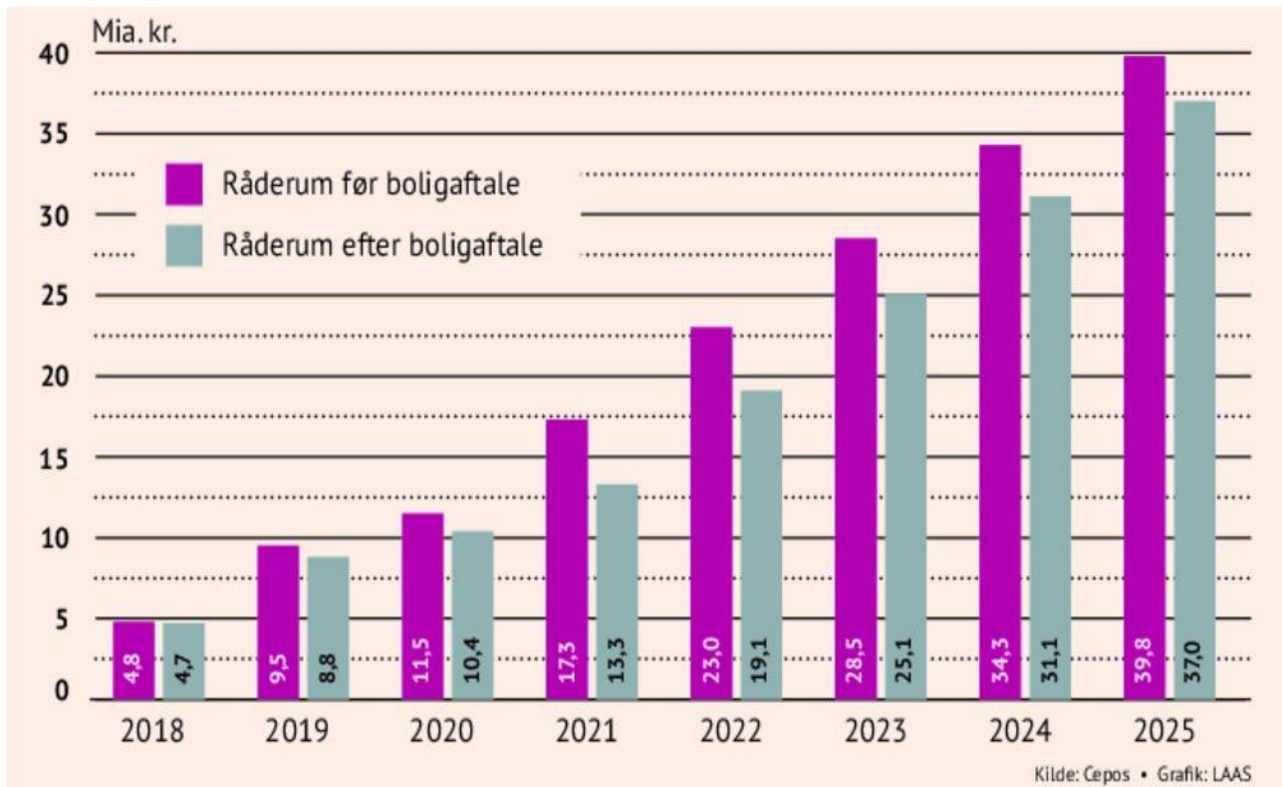
²⁷) Kilde Fakta ark om boligskatteaftalen, afsnit 2.1, s. 2.

²⁸) Jf. ovenanførte værk, s. 1.

²⁹) Jf. Beim, Jakob Hvide og Cecilie Lund Kristiansen: Skattelettelser til boligejere tager penge fra velfærd. Politiken 02.05.17. <http://politiken.dk/indland/politik/art5932543/Skattelettelser-til-boligejere-tager-penge-fra-velf%C3%A6rd>

Den tages hermed fra midler, som i den hidtidige 2020 plan er beregnet til demografisk og velstandsregulering af velfærden. Aftalen lægger i 2025 årligt beslag på op mod 3 mia. kr. af det her forventede råderum – uden nye reformer.³⁰

Figur: Råderum i 2025 uden nye reformer før og efter boligaftale.³¹



Det er m.a.o. opskriften på fremtidig velfærdsforringelse.

Og der er tilmed tale om midler, som er tilvejebragt via reformerne af tilbagetrækning, dagpenge, førtidspensions - og fleksjob og kontanthjælp mm. Den almindelig befolkning og navnlig de dårligst betaler således for lettelserne til fortrinsvis rige boligejere.³²

³⁰⁾ Det skal i denne forbindelse beklages og hermed korrigeres, at det i tidligere analyser er blevet fremført den opfattelse, at boligaftalen i 2025 ville lægge beslag på 20 eller 28 mia. kr. ud af råderummet i 2025.

³¹⁾ Jf. Børsen Opinion, 04.05.17.

<http://borsen.dk/nyheder/opinion/artikel/11/169506/artikel.html>

³²⁾ Jf. Beim, Jacob Hvide og Cecilie Lund Kristiansen: Oven anførte artikel.

5. Andet: Samfundsøkonomiske og fordelingspolitiske konsekvenser af aftalen.

Et andet problem er, at når ejendomsværdiskatten for langt hovedparten af ejerboliger foreslås sat til 0,55 pct. er det meget lavt i forhold til den effektive beskatning af andre former for kapitalindkomst.

Det rigtige niveau, hvor beskatningen af afkast af ejerboliger var på samme niveau som beskatningen af andre former for kapitalindkomst, ville ifølge Det Økonomiske Råd være en sats på 1,2 pct. på det lave trin.³³

På det høje trin ville den samfundsøkonomisk rigtige sats ligge 1,8 pct. og progressionsgrænsen på mellem 3 og 3,5 mio. kr.³⁴

Resultat af den alt for lave beskatning af afkast af ejerboliger er, at investeringer i mursten bliver alt for fordelagtig i forhold til fx investering i produktion.

Med andre ord medfører de alt for lave satser for ejendomsværdiskatten en forvridding af samfundets investeringer.³⁵

³³) Jf. DØR: Dansk Økonomi Forår 2016, kap. IV om boligbeskatning, side 286.

³⁴) 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.

³⁵) 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/>