

Kig dig godt for: Her rammer de nye boligskatter

I 2021 ændres boligskattesystemet. Det betyder, at nogle boligejere skal betale mere i boligskat, mens andre skal betale mindre. Langt de fleste boligejere skal dog ikke bekymre sig, da de har udsigt til at betale mindre i skat i 2021, end de ellers skulle have betalt under de nuværende regler.

Nye boligskatter på vej

I 2020 får alle boligejere en ny offentlig ejendoms- og grundvurdering. De vurderinger vil danne udgangspunkt for, hvad der skal betales boligskat af i 2021. Derudover er der lavet en række ændringer på boligskattesystemet, som blandt andet indbefatter nye skattesatser.

Resultatet af de nye vurderinger og skattesystem er, at nogle boligejere skal betale mere i boligskat, mens andre skal betale mindre. Skat estimerer, at 6 ud af 10 boligejere vil slippe billigere i skat i 2021 med det nye system, end de ville have gjort under det nuværende system i 2021. Dem der skal betale mere i skat, bør dog ikke blive bekymrede - de får nemlig en skatterabat, så deres skattebetaling ikke bliver højere, end hvad den ellers ville have været i 2021.

Langt de fleste boligejere skal ikke betale mere i boligskat

De boligejere der skal til at betale mere i boligskat, bliver sikret af skatterabatten. De højere skatter vil dog betyde, at deres hus alt andet lige vil blive mindre værd, da nye boligkøbere, ikke får en skatterabat og derved skal betale en højere boligskat. De boligejere, der skal betale mindre i skat, kan glæde sig over at få mere luft i økonomien, og at deres bolig, alt andet lige, bliver mere værd.

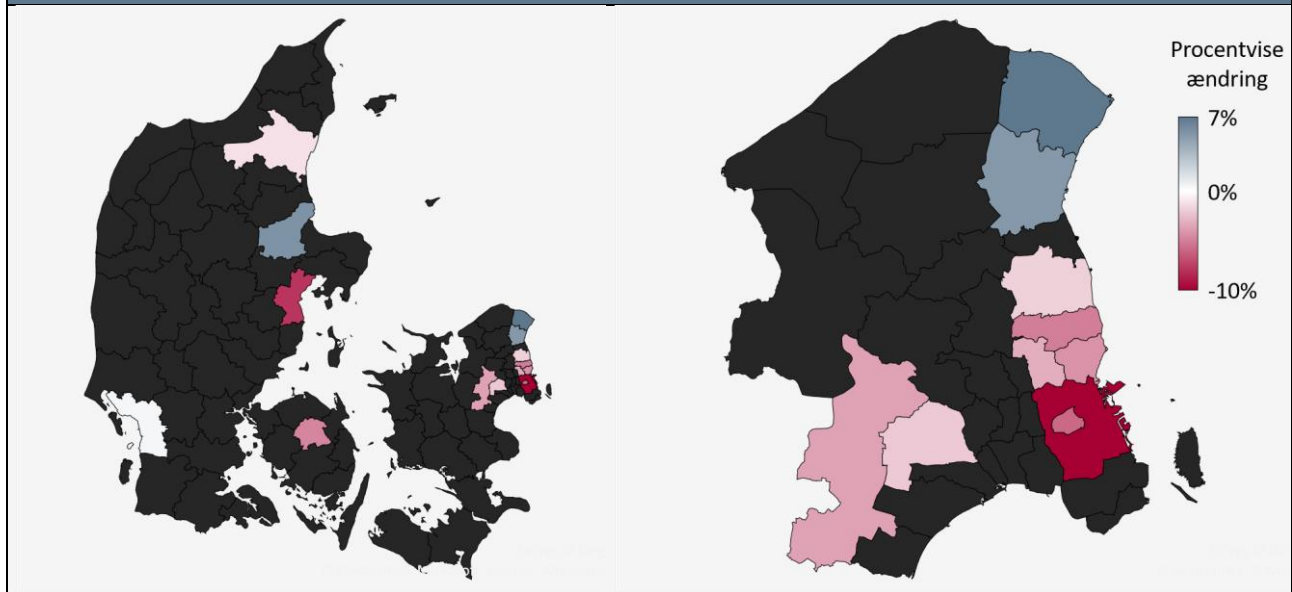
Skatteministeriets Implementeringscenter for Ejendomsvurderinger (ICE) har lavet en kørsel af deres nye model for ejendomsvurderinger, og Skatteministeriet har ud fra dette estimeret hvad de nye grundskylds- og ejendomsværdiskattesatser vil blive. Det giver en foreløbig indikation af, hvordan det nye skattesystem påvirker boligejerne. Hvad de endelige boligskattebetalinger bliver, ved vi først i 2020, når vi får de endelige ejendoms- og grundvurderinger samt de endelige skattesatser. Beregningerne er indtil videre det bedste bud på, hvad ændringerne vil blive.

Tager man udgangspunkt i Skatteministeriets beregninger, kan man udregne, hvor meget ændringen i boligskatten bør betyde for forskellige boligtypers pris, under antagelsen af, at nye boligkøbere skal have de samme samlede udgifter til boligskatter og finansieringsomkostninger under de to skattesystemer.

De boligejere, der bliver hårdest ramt af de nye skatter, er de boligejere der har en lejlighed i de store byer, da de har udsigt til de største stigninger i grundværdierne. En typisk lejlighed i København står til at skulle betale 9.300 kr. mere i boligskat, hvilket alt andet lige vil medføre, at lejlighedens værdi falder med 10 procent.

Langt de fleste boligejere behøver dog ikke at ligge søvnløse. Størstedelen af boligejerne kommer til at betale mindre i boligskat med det nye skattesystem i 2021 end under de gældende regler. Bor man f.eks. i et typisk hus i Vejle slipper man 1.400 kr. billigere i boligskat, hvilket alt andet lige betyder, at husets pris skal stige med 2 procent.

Procentvis ændring i boligpris som følge af nye boligskatter på en typisk lejlighed for udvalgte kommuner

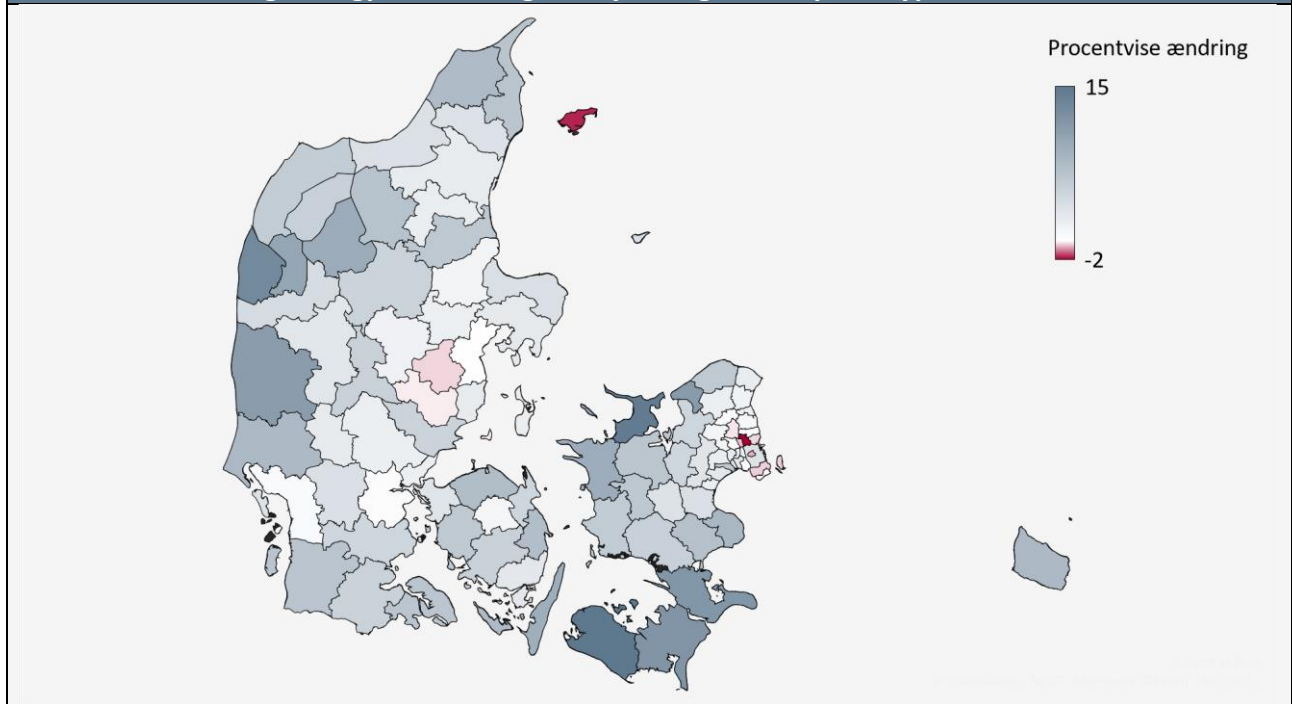


Kilde: Arbejdernes Landsbank på baggrund af Skatteministeriet

Anmærkninger: Sorte kommuner har vi ikke data for.

Bor man i et typisk hus i Hillerød vurderer Skat, at man slipper 2.100 kr. billigere i boligskat, hvilket, alt andet lige, vil medføre en prisstigning på 2 procent på huset. Bor man i et typisk hus i Næstved, står man til at betale 3.200 kr. mindre i boligskat, hvilket betyder ens hus, alt andet lige, bliver 5 procent mere værd.

Procentvis ændring i boligpris som følge af nye boligskatter på et typisk hus



Kilde: Arbejdernes Landsbank på baggrund af Skatteministeriet

Boligpriser afhænger af langt mere end skatter

Boligskatter er langt fra det eneste, der påvirker boligpriserne. Ændringer i både renter og indkomster vil også påvirke boligpriserne. Det er derfor ikke muligt at sige præcis, hvordan boligpriserne udvikler sig i 2021. Beregningerne kan dog bruges til at give et hint om, hvor boligejere og boligkøbere skal være særligt opmærksomme.

Sådan har vi beregnet prisændringerne

Vi har taget udgangspunkt i Skatteministeriets bud på, hvor meget boligskatterne vil ændre sig i 2021 under det nye boligskattesystem sammenlignet med det gamle.

Vi antager, at nye købere samlet set skal have uændrede boligudgifter, altså at finansieringsomkostningerne plus boligskatter skal være ens under de to boligskattesystemer.

De nye købere finansierer deres lån med et 30-årigt fastforrentet 2 procents lån med afdrag.

Herefter udregner vi, hvor meget førsteårsydelsen skal ændre sig for at modsvare ændringen i boligskatterne.

Ændringen i førsteårsydelsen kan efterfølgende bruges til at beregne boligens forventede prisændring.

Ændringer i boligskatter og boligpriser, fordelt efter kommune og boligtype

	Billigere hus			Typisk hus			Dyrere hus		
	Ejendomsværdi	Skatteændring i kr.	Ændring i boligpris i pct.	Ejendomsværdi	Skatteændring i kr.	Ændring i boligpris i pct.	Ejendomsværdi	Skatteændring i kr.	Ændring i boligpris i pct.
Landsdel Byen København									
København	3.200.000	-7.400	5%	4.600.000	-6.400	3%	6.700.000	4.600	-2%
Frederiksberg	5.800.000	-5.900	2%	8.600.000	2.100	-1%	11.600.000	20.900	-4%
Dragør	2.800.000	-1.100	1%	3.700.000	-400	0%	5.200.000	-600	0%
Tårnby	2.500.000	-800	1%	3.300.000	500	0%	4.200.000	1.900	-1%
Landsdel Københavns omegn									
Albertslund	1.900.000	1.600	-2%	2.400.000	-2.300	2%	3.100.000	-4.200	3%
Ballerup	2.100.000	-1.100	1%	2.900.000	-400	0%	3.800.000	1.700	-1%
Brøndby	2.100.000	-3.600	4%	2.700.000	-3.100	3%	3.600.000	-2.200	1%
Gentofte	4.000.000	-1.000	1%	6.500.000	800	0%	10.200.000	12.900	-3%
Gladsaxe	2.500.000	700	-1%	3.800.000	3.100	-2%	5.400.000	4.100	-2%
Glostrup	2.200.000	-2.000	2%	3.000.000	-1.900	1%	3.900.000	100	0%
Herlev	2.400.000	-700	1%	3.300.000	600	0%	4.300.000	2.500	-1%
Hvidovre	2.400.000	-2.800	3%	3.200.000	-200	0%	4.200.000	2.300	-1%
Høje-Taastrup	1.800.000	-2.100	3%	2.400.000	-2.000	2%	3.200.000	-600	0%
Ishøj	1.700.000	-5.400	7%	2.400.000	-6.300	6%	3.300.000	-5.200	3%
Lyngby-Taarbæk	3.500.000	-800	1%	4.900.000	-1.000	0%	6.700.000	800	0%
Rødovre	2.300.000	-3.600	3%	3.100.000	-1.400	1%	4.200.000	1.400	-1%
Vallensbæk	2.100.000	-2.600	3%	2.800.000	-3.100	2%	3.800.000	-2.700	2%

Note: En skattestigning svarer til den skatterabat man kan forvente at modtage i 2021 som eksisterende boligejer. ½ skatteændringen måler hvor meget mere/mindre man skal betale i boligskat i 2021 under det nye regler, sammenlignet med hvad man skulle have betalt i boligskat i 2021 under de nuværende boligskatteregler.

	Billigere hus			Typisk hus			Dyrere hus		
	Ejendomsværdi	Skatteændring i kr.	Ændring i boligpris i pct.	Ejendomsværdi	Skatteændring i kr.	Ændring i boligpris i pct.	Ejendomsværdi	Skatteændring i kr.	Ændring i boligpris i pct.
Landsdel Nordsjælland									
Allerød	2.200.000	-3.100	3%	3.100.000	-400	0%	4.400.000	1.000	-1%
Egedal	1.800.000	-2.400	3%	2.600.000	-1.300	1%	3.600.000	-900	1%
Fredensborg	2.000.000	-2.500	3%	2.900.000	-1.800	1%	4.300.000	900	0%
Frederikssund	1.200.000	-6.000	11%	2.000.000	-4.000	4%	3.000.000	-2.000	1%
Furesø	2.700.000	-2.000	2%	3.900.000	300	0%	5.700.000	3.700	-1%
Gribskov	1.300.000	-5.600	10%	2.000.000	-5.300	6%	2.900.000	-5.100	4%
Halsnæs	1.000.000	-7.600	17%	1.500.000	-7.400	11%	2.100.000	-6.000	6%
Helsingør	1.800.000	-4.400	5%	2.700.000	-2.400	2%	4.300.000	-800	0%
Hillerød	1.800.000	-3.900	5%	2.700.000	-2.100	2%	3.900.000	-300	0%
Hørsholm	2.600.000	-6.300	5%	4.100.000	-2.900	2%	7.100.000	-1.700	1%
Rudersdal	3.200.000	-3.300	2%	4.900.000	-1.600	1%	7.500.000	4.500	-1%
Landsdel Bornholm									
Bornholm	400.000	-2.000	11%	700.000	-2.400	8%	1.200.000	-3.200	6%
Landsdel Østsjælland									
Greve	2.100.000	-1.800	2%	2.700.000	-3.000	2%	3.700.000	-1.900	1%
Køge	1.600.000	-3.600	5%	2.200.000	-3.400	3%	3.300.000	500	0%
Lejre	1.400.000	-4.700	7%	2.000.000	-4.000	4%	3.000.000	-800	1%
Roskilde	1.900.000	-5.200	6%	2.900.000	-3.700	3%	4.500.000	1.300	-1%
Solrød	1.900.000	-4.200	5%	2.700.000	-2.200	2%	4.300.000	-4.700	2%

	Billigere hus			Typisk hus			Dyrere hus		
	Ejendomsværdi	Skatteændring i kr.	Ændring i boligpris i pct.	Ejendomsværdi	Skatteændring i kr.	Ændring i boligpris i pct.	Ejendomsværdi	Skatteændring i kr.	Ændring i boligpris i pct.
Landsdel Vest- og Sydsjælland									
Faxe	800.000	-3.100	9%	1.300.000	-4.000	7%	1.900.000	-3.600	4%
Guldborgsund	400.000	-2.100	12%	700.000	-3.700	12%	1.300.000	-3.800	6%
Holbæk	800.000	-4.000	11%	1.500.000	-4.300	6%	2.500.000	-3.200	3%
Kalundborg	600.000	-3.400	13%	1.100.000	-4.500	9%	1.700.000	-4.200	5%
Lolland	200.000	-1.600	18%	400.000	-2.700	15%	800.000	-4.100	11%
Næstved	800.000	-3.000	8%	1.400.000	-3.200	5%	2.200.000	-3.800	4%
Odsherred	500.000	-4.100	18%	900.000	-5.900	15%	1.400.000	-8.200	13%
Ringsted	1.100.000	-2.600	5%	1.700.000	-2.500	3%	2.600.000	-2.000	2%
Slagelse	800.000	-3.700	10%	1.400.000	-3.600	6%	2.300.000	-1.700	2%
Sorø	800.000	-3.800	11%	1.300.000	-3.600	6%	2.200.000	-1.500	2%
Stevns	800.000	-4.000	11%	1.400.000	-5.000	8%	2.400.000	-4.300	4%
Vordingborg	500.000	-3.000	13%	900.000	-4.700	12%	1.600.000	-5.800	8%
Landsdel Fyn									
Assens	700.000	-2.100	7%	1.100.000	-2.900	6%	1.800.000	-2.800	3%
Faaborg-Midtfyn	700.000	-2.300	7%	1.200.000	-2.700	5%	1.900.000	-2.000	2%
Kerteminde	900.000	-3.100	8%	1.500.000	-3.000	4%	2.400.000	-2.800	3%
Langeland	400.000	-1.700	9%	600.000	-2.400	9%	1.100.000	-3.400	7%
Middelfart	800.000	-2.200	6%	1.600.000	-2.100	3%	2.800.000	-800	1%
Nordfyns	700.000	-2.600	8%	1.100.000	-3.600	7%	1.800.000	-2.900	4%
Nyborg	800.000	-3.000	8%	1.300.000	-4.200	7%	2.000.000	-3.500	4%
Odense	1.300.000	-1.800	3%	2.100.000	-900	1%	3.300.000	2.200	-1%
Svendborg	900.000	-1.900	5%	1.500.000	-1.700	3%	2.600.000	-200	0%
Ærø	300.000	-1.400	10%	600.000	-2.000	7%	900.000	-3.100	8%

	Billigere hus			Typisk hus			Dyrere hus		
	Ejendomsværdi	Skatteændring i kr.	Ændring i boligpris i pct.	Ejendomsværdi	Skatteændring i kr.	Ændring i boligpris i pct.	Ejendomsværdi	Skatteændring i kr.	Ændring i boligpris i pct.
Landsdel Syddjylland									
Billund	800.000	-2.000	6%	1.400.000	-1.400	2%	2.200.000	-400	0%
Esbjerg	900.000	-1.900	5%	1.700.000	-400	1%	2.700.000	1.700	-1%
Fanø	1.100.000	-2.500	5%	1.800.000	-2.500	3%	2.700.000	1.300	-1%
Fredericia	1.100.000	-1.200	2%	1.700.000	-1.300	2%	2.800.000	-1.000	1%
Haderslev	600.000	-2.000	7%	1.200.000	-2.400	4%	2.100.000	-1.300	1%
Kolding	1.100.000	-1.800	4%	1.800.000	-300	0%	3.100.000	700	-1%
Sønderborg	600.000	-2.400	9%	1.200.000	-3.400	6%	2.100.000	-2.300	2%
Tønder	400.000	-1.600	9%	800.000	-2.300	6%	1.300.000	-3.000	5%
Varde	700.000	-2.600	8%	1.100.000	-3.800	8%	2.000.000	-2.400	3%
Vejen	600.000	-1.800	7%	1.100.000	-1.700	3%	1.900.000	-1.100	1%
Vejle	1.000.000	-1.800	4%	1.800.000	-1.400	2%	3.100.000	-	0%
Aabenraa	600.000	-1.600	6%	1.100.000	-2.400	5%	1.900.000	-3.600	4%
Landsdel Østjylland									
Favrskov	1.000.000	-2.300	5%	1.700.000	-1.300	2%	2.700.000	-	0%
Hedensted	900.000	-2.100	5%	1.300.000	-2.800	5%	2.100.000	-3.200	3%
Horsens	1.100.000	-1.100	2%	1.700.000	100	0%	2.600.000	-500	0%
Norrdjurs	600.000	-1.900	7%	1.100.000	-1.700	3%	1.600.000	-1.700	2%
Odder	1.200.000	-1.600	3%	1.900.000	-1.800	2%	2.800.000	-1.000	1%
Randers	900.000	-1.400	3%	1.500.000	-800	1%	2.300.000	-100	0%
Samsø	600.000	-1.400	5%	1.000.000	-800	2%	1.600.000	1.400	-2%
Silkeborg	1.100.000	-2.700	5%	1.900.000	-1.300	2%	3.100.000	-600	0%
Skanderborg	1.500.000	-700	1%	2.300.000	300	0%	3.400.000	1.900	-1%
Syddjurs	900.000	-2.200	5%	1.500.000	-1.600	2%	2.400.000	-800	1%
Aarhus	2.000.000	-1.900	2%	3.100.000	-100	0%	4.900.000	2.100	-1%

	Billigere hus			Typisk hus			Dyrere hus		
	Ejendomsværdi	Skatteændring i kr.	Ændring i boligpris i pct.	Ejendomsværdi	Skatteændring i kr.	Ændring i boligpris i pct.	Ejendomsværdi	Skatteændring i kr.	Ændring i boligpris i pct.
Landsdel Vestjylland									
Herning	700.000	-2.300	7%	1.400.000	-1.700	3%	2.200.000	-1.600	2%
Holstebro	600.000	-2.600	10%	1.200.000	-2.100	4%	2.100.000	-1.900	2%
Ikast-Brande	700.000	-2.100	7%	1.100.000	-2.500	5%	1.900.000	-2.900	3%
Lemvig	300.000	-1.800	13%	600.000	-3.500	13%	1.100.000	-5.600	11%
Ringkøbing-Skjern	400.000	-2.100	12%	800.000	-3.900	11%	1.500.000	-5.000	7%
Skive	400.000	-1.800	10%	800.000	-3.300	9%	1.400.000	-4.100	6%
Struer	500.000	-2.000	9%	900.000	-4.000	10%	1.400.000	-5.600	9%
Viborg	700.000	-2.600	8%	1.200.000	-2.600	5%	2.200.000	-2.900	3%
Landsdel Nordjylland									
Brønderslev	600.000	-2.300	9%	1.100.000	-1.600	3%	1.900.000	-600	1%
Frederikshavn	600.000	-3.000	11%	1.100.000	-3.200	6%	1.900.000	-500	1%
Hjørring	500.000	-3.000	13%	900.000	-3.000	7%	1.600.000	-2.500	3%
Jammerbugt	600.000	-2.000	7%	1.000.000	-1.500	3%	1.800.000	200	0%
Læsø	600.000	-800	3%	1.000.000	700	-2%	1.600.000	4.800	-7%
Mariagerfjord	500.000	-2.600	12%	1.000.000	-2.700	6%	1.700.000	-2.600	3%
Morsø	400.000	-1.400	8%	700.000	-1.600	5%	1.400.000	-1.900	3%
Rebild	600.000	-2.400	9%	1.200.000	-1.000	2%	2.400.000	200	0%
Thisted	400.000	-2.000	11%	800.000	-2.000	6%	1.600.000	-900	1%
Vesthimmerlands	400.000	-2.000	11%	800.000	-2.400	7%	1.500.000	-2.300	3%
Aalborg	1.000.000	-2.700	6%	1.800.000	-1.700	2%	3.100.000	800	-1%

	Billigere lejlighed			Typisk lejlighed			Dyrere lejlighed		
	Ejendomsværdi	Skatteændring i kr.	Ændring i boligpris i pct.	Ejendomsværdi	Skatteændring i kr.	Ændring i boligpris i pct.	Ejendomsværdi	Skatteændring i kr.	Ændring i boligpris i pct.
København	1.300.000	2.200	-4%	2.400.000	9.300	-10%	5.000.000	19.200	-10%
Frederiksberg	2.000.000	4.300	-5%	3.500.000	8.000	-6%	5.900.000	16.400	-7%
Aarhus	1.100.000	600	-1%	2.000.000	6.100	-8%	3.600.000	12.700	-9%
Aalborg	800.000	-2.000	6%	1.300.000	600	-1%	2.400.000	3.800	-4%
Gentofte	1.100.000	600	-1%	2.200.000	3.600	-4%	5.000.000	14.100	-7%
Høje-Taastrup	600.000	-	0%	1.100.000	900	-2%	1.700.000	-100	0%
Rudersdal	1.100.000	-200	0%	1.700.000	1.200	-2%	3.700.000	13.900	-9%
Lyngby-Taarbæk	1.100.000	1.300	-3%	1.800.000	3.500	-5%	3.300.000	11.000	-8%
Randers	300.000	-1.100	9%	600.000	-1.400	6%	1.100.000	-1.700	4%
Gladsaxe	700.000	600	-2%	1.300.000	1.600	-3%	2.400.000	1.900	-2%
Odense	500.000	-1.400	7%	1.100.000	2.000	-5%	2.300.000	5.200	-6%
Roskilde	800.000	800	-2%	1.500.000	2.100	-3%	2.300.000	6.000	-6%
Helsingør	700.000	-2.800	10%	1.200.000	-3.500	7%	2.500.000	-1.300	1%
Esbjerg	700.000	-700	2%	1.000.000	-200	0%	1.900.000	1.400	-2%
Fredensborg	600.000	-2.100	9%	1.000.000	-2.200	5%	1.400.000	-3.100	5%

Redaktion: Økonom Anders Christian Overvad, telefon 28 83 60 08, mail: aco@al-bank.dk. Privatøkonom Brian Friis Helmer, telefon 38 48 45 55, mail: bf@al-bank.dk. Analysen er afsluttet januar 2019.

Dette materiale er udarbejdet af Arbejdernes Landsbank, som generel information til personlig brug. anbefalinger skal ikke opfattes som hverken tilbud om eller opfordring til køb eller salg af de pågældende papirer, tjenesteydelser mv. Materialet er alene udarbejdet på basis af offentligt tilgængeligt materiale. Banken har omhyggeligt søgt at sikre sig, at materialet er korrekt og retvisende. Banken påtager sig intet ansvar for materialets nøjagtighed eller fuldkommenhed. De oplysninger, der er anført, kan have ændret sig i forhold til produktionstidspunktet, ligesom informationen ikke tager udgangspunkt i eller er tilpasset nogen kunders personlige forhold. Derfor opfordrer vi dig til at indhente yderligere og/eller opdateret information i banken. Arbejdernes Landsbank samt medarbejdere i banken kan have positioner i eller foretage køb eller salg mv. af de værdipapirer, som er omtalt.