

Lave renter forstærker effekterne af nye boligskatter

I 2024 ændres boligskattesystemet. Det betyder at nogle boligejere står til at betale mere i boligskat, mens andre skal betale mindre. En ændret boligskat vil påvirke prisen på boliger igennem ændrede brugeromkostninger. Rentefaldene igennem året har forstærket boligpriseffekten af nye boligskatter, og den fremtidige udvikling i renten vil derfor være afgørende for den endelige effekt.

Nye boligskatter på vej

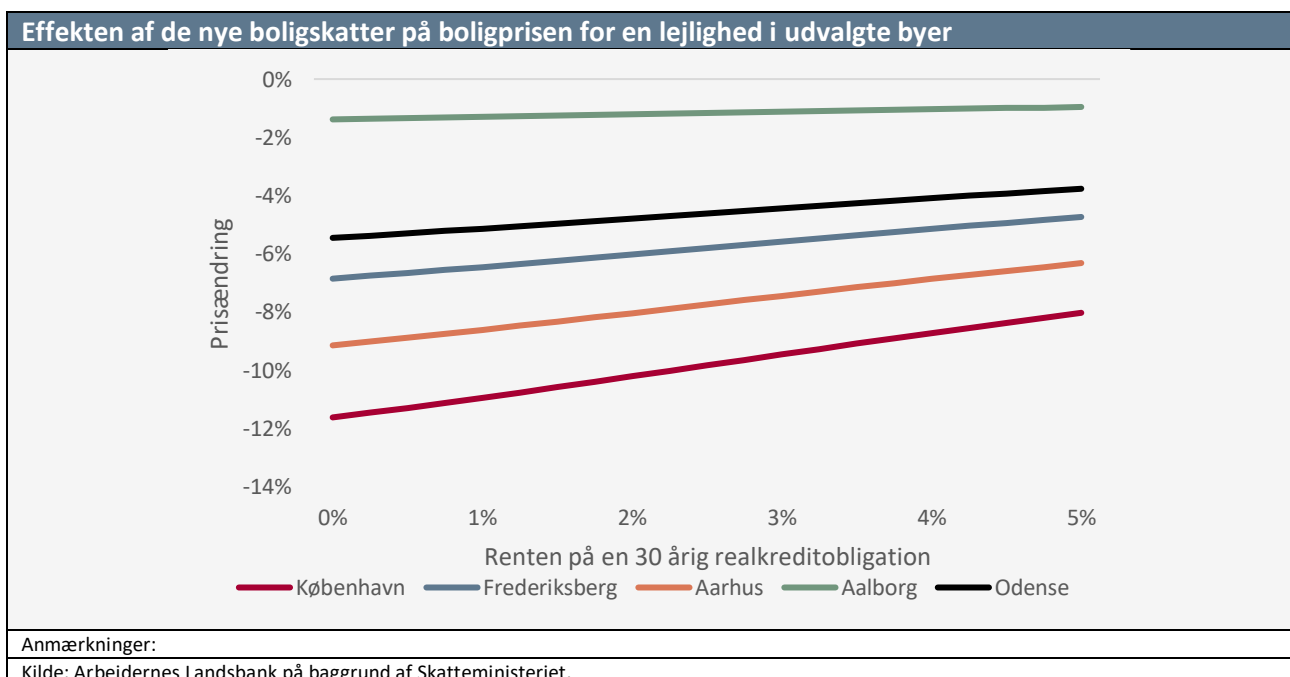
I 2020-2022 får alle boligejere en ny offentlig ejendoms- og grundvurdering. De vurderinger vil danne udgangspunkt for, hvad der skal betales boligskat af fra 2024. Derudover er der lavet en række ændringer på boligskattesystemet, som blandt andet indbefatter nye skattesatser, som endnu ikke er fastsat.

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 med det nye system, end de ville have gjort under det nuværende. Dem der skal betale mere i skat, bør dog ikke blive bekymrede for skatteregningen - de får nemlig en skatterabat, så deres skattebetaling ikke bliver højere, end hvad den ellers ville have været. Dog vil fremtidige ejere af boligen skulle betale den nye boligskat, og ændrede boligskatter vil derfor påvirke boligens salgspris.

Ændrede boligskatter påvirker boligens pris

Skatteministeriets implementeringscenter for Ejendomsvurderinger (ICE) gav i 2017 et foreløbigt bud på, hvor meget skatten vil ændre sig efter boligtype og kommune. Tager man udgangspunkt i skatteministeriets beregnede skatteændringer, kan man udregne, hvor meget boligens pris vil ændre sig, ud fra antagelsen af, at nye boligkøbere skal have uændrede samlede boligudgifter under det gamle og nye boligskattesystem.

I en sådan beregning er særligt renteantagelsen vigtig, da boligpriseffektens størrelse afhænger af hvilken rente der antages. Det skyldes at man i en situation hvor renter er lav kan låne mange flere penge, for en månedlig ydelse på 1000 kr., end når renten er høj. Hvor meget ens købekraft begrænses af en ekstra skatteregning afhænger altså af hvor meget i lånestørrelsen regningen koster.



Renten kan frem mod 2024 nå at ændre sig mange gange. Vi har derfor undersøgt, hvordan effekten på boligprisen afhænger af renten.

En typisk lejlighed i København står til at betale 9.300 kr. mere i boligskat i 2024. Det vil med en rente på 0,5 procent medføre et prisfald på 11 procent, mens en rente på 5 procent vil medføre et prisfald på 8 procent.

Et typisk hus i Halsnæs vil med det nye boligsattesystem se et fald i boligskatten på 7.400 kr. i 2024. Det betyder, at prisen vil stige med 14 procent ved en rente på 0,5 procent. Ved en rente på 5 procent vil boligens pris stige med 10 procent.

Ikke alle boliger bliver ramt ens. Skat har estimeret ændringen i boligskatten for billige, typiske og dyre huse i alle landets kommuner. Der kan være stor forskel på, hvor meget skatten ændrer sig selv inden for kommunegrænsen. Der hvor skatten stiger mest, set i forhold til boligens pris, er der hvor prisændringen på boligen bliver størst. Det kommer af, at boligskatteerne fylder en relativt større del, og ændringer derved får en større gennemslagskraft.

Frem mod 2024 vil lave renter være med til at holde hånden under priserne, da billig finansiering vil gøre det billigere at købe bolig. En potentiel boligkøber skal derfor være opmærksom på, hvor lang tid boligen skal bruges, da et eventuelt prisdyk vil blive forstærket af den lave rente.

Det er dog vigtigt at understrege, at beregningen er foretaget på baggrund af Skats foreløbige tal, og derfor er usikre. Hvad de endelige boligskattebetalinger bliver, ved vi først, når vi får de endelige ejendoms- og grundvurderinger samt de endelige sattesatser. Beregningerne er indtil videre vores bedste bud på, hvad ændringerne betyder for boligmarkedet.

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 2024. 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 boligskatteerne vil ændre sig i 2024 under det nye boligsattesystem sammenlignet med det gamle.

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

De nye købere finansierer deres lån med et 30-årigt lån med afdrag, men med forskellige rentesatser.

Herefter udregner vi, hvor meget førsteårsydelsen skal ændre sig for at modsvare ændringen i boligskatteerne. Ændringen i førsteårsydelsen kan efterfølgende bruges til at beregne boligens forventede prisændring.

Effekten af forskellige renter på boligprisen for et typisk hus og lejlighed fordelt på kommuner.

Typisk hus							
Kommune	Skatteændring i kr.	Rente					
		0%	1%	2%	3%	4%	5%
Landsdel Byen København							
København	-6.400	4,2%	4,1%	4,1%	4,0%	3,9%	3,9%
Frederiksberg	2.100	-0,7%	-0,7%	-0,7%	-0,7%	-0,7%	-0,7%
Dragør	-400	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%
Tårnby	500	-0,5%	-0,4%	-0,4%	-0,4%	-0,4%	-0,4%
Landsdel Københavns omegn							
Albertslund	-2.300	2,9%	2,8%	2,8%	2,8%	2,7%	2,7%
Ballerup	-400	0,4%	0,4%	0,4%	0,4%	0,4%	0,4%
Brøndby	-3.100	3,4%	3,4%	3,3%	3,3%	3,2%	3,2%
Gentofte	800	-0,4%	-0,4%	-0,4%	-0,4%	-0,3%	-0,3%
Gladsaxe	3.100	-2,4%	-2,4%	-2,4%	-2,3%	-2,3%	-2,3%
Glostrup	-1.900	1,9%	1,9%	1,8%	1,8%	1,8%	1,8%
Herlev	600	-0,5%	-0,5%	-0,5%	-0,5%	-0,5%	-0,5%
Hvidovre	-200	0,2%	0,2%	0,2%	0,2%	0,2%	0,2%
Høje-Taastrup	-2.000	2,5%	2,5%	2,4%	2,4%	2,4%	2,3%
Ishøj	-6.300	7,9%	7,8%	7,7%	7,5%	7,4%	7,3%
Lyngby-Taarbæk	-1.000	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%
Rødovre	-1.400	1,4%	1,3%	1,3%	1,3%	1,3%	1,3%
Vallensbæk	-3.100	3,3%	3,3%	3,2%	3,2%	3,1%	3,1%
Landsdel Nordsjælland							
Allerød	-400	0,4%	0,4%	0,4%	0,4%	0,4%	0,4%
Egedal	-1.300	1,5%	1,5%	1,5%	1,4%	1,4%	1,4%
Fredensborg	-1.800	1,9%	1,8%	1,8%	1,8%	1,8%	1,7%
Frederikssund	-4.000	6,0%	5,9%	5,8%	5,7%	5,7%	5,6%
Furesø	300	-0,2%	-0,2%	-0,2%	-0,2%	-0,2%	-0,2%
Gribskov	-5.300	8,0%	7,8%	7,7%	7,6%	7,5%	7,4%
Halsnæs	-7.400	14,8%	14,6%	14,4%	14,2%	13,9%	13,7%
Helsingør	-2.400	2,7%	2,6%	2,6%	2,6%	2,5%	2,5%
Hillerød	-2.100	2,3%	2,3%	2,3%	2,2%	2,2%	2,2%
Hørsholm	-2.900	2,1%	2,1%	2,1%	2,0%	2,0%	2,0%
Rudersdal	-1.600	1,0%	1,0%	1,0%	0,9%	0,9%	0,9%
Landsdel Bornholm							
Bornholm	-2.400	10,3%	10,1%	10,0%	9,8%	9,7%	9,5%
Landsdel Østsjælland							
Greve	-3.000	3,3%	3,3%	3,2%	3,2%	3,1%	3,1%
Køge	-3.400	4,6%	4,6%	4,5%	4,4%	4,4%	4,3%
Lejre	-4.000	6,0%	5,9%	5,8%	5,7%	5,7%	5,6%
Roskilde	-3.700	3,8%	3,8%	3,7%	3,7%	3,6%	3,5%
Solrød	-2.200	2,4%	2,4%	2,4%	2,3%	2,3%	2,3%

Landsdel Vest- og Sydsjælland								
Faxe	-4.000	9,2%	9,1%	9,0%	8,8%	8,7%	8,6%	
Guldborgsund	-3.700	15,9%	15,6%	15,4%	15,2%	14,9%	14,7%	
Holbæk	-4.300	8,6%	8,5%	8,4%	8,2%	8,1%	8,0%	
Kalundborg	-4.500	12,3%	12,1%	11,9%	11,7%	11,6%	11,4%	
Lolland	-2.700	20,3%	20,0%	19,7%	19,4%	19,1%	18,8%	
Næstved	-3.200	6,9%	6,8%	6,7%	6,6%	6,5%	6,4%	
Odsherred	-5.900	19,7%	19,4%	19,1%	18,8%	18,5%	18,2%	
Ringsted	-2.500	4,4%	4,4%	4,3%	4,2%	4,2%	4,1%	
Slagelse	-3.600	7,7%	7,6%	7,5%	7,4%	7,3%	7,1%	
Sorø	-3.600	8,3%	8,2%	8,1%	8,0%	7,8%	7,7%	
Stevns	-5.000	10,7%	10,6%	10,4%	10,3%	10,1%	9,9%	
Vordingborg	-4.700	15,7%	15,5%	15,2%	15,0%	14,8%	14,5%	
Landsdel Fyn								
Assens	-2.900	7,9%	7,8%	7,7%	7,6%	7,4%	7,3%	
Faaborg-Midtfyn	-2.700	6,8%	6,7%	6,6%	6,5%	6,4%	6,3%	
Kerteminde	-3.000	6,0%	5,9%	5,8%	5,7%	5,7%	5,6%	
Langeland	-2.400	12,0%	11,8%	11,7%	11,5%	11,3%	11,1%	
Middelfart	-2.100	3,9%	3,9%	3,8%	3,8%	3,7%	3,6%	
Nordfyns	-3.600	9,8%	9,7%	9,5%	9,4%	9,2%	9,1%	
Nyborg	-4.200	9,7%	9,6%	9,4%	9,3%	9,1%	9,0%	
Odense	-900	1,3%	1,3%	1,2%	1,2%	1,2%	1,2%	
Svendborg	-1.700	3,4%	3,4%	3,3%	3,3%	3,2%	3,2%	
Ærø	-2.000	10,0%	9,9%	9,7%	9,6%	9,4%	9,3%	
Landsdel Sydjylland								
Billund	-1.400	3,0%	3,0%	2,9%	2,9%	2,8%	2,8%	
Esbjerg	-400	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	
Fanø	-2.500	4,2%	4,1%	4,0%	4,0%	3,9%	3,9%	
Fredericia	-1.300	2,3%	2,3%	2,2%	2,2%	2,2%	2,1%	
Haderslev	-2.400	6,0%	5,9%	5,8%	5,7%	5,7%	5,6%	
Kolding	-300	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	
Sønderborg	-3.400	8,5%	8,4%	8,3%	8,1%	8,0%	7,9%	
Tønder	-2.300	8,6%	8,5%	8,4%	8,3%	8,1%	8,0%	
Varde	-3.800	10,4%	10,2%	10,1%	9,9%	9,8%	9,6%	
Vejen	-1.700	4,6%	4,6%	4,5%	4,4%	4,4%	4,3%	
Vejle	-1.400	2,3%	2,3%	2,3%	2,2%	2,2%	2,2%	
Aabenraa	-2.400	6,5%	6,5%	6,4%	6,3%	6,2%	6,1%	
Landsdel Østjylland								
Favrskov	-1.300	2,3%	2,3%	2,2%	2,2%	2,2%	2,1%	
Hedensted	-2.800	6,5%	6,4%	6,3%	6,2%	6,1%	6,0%	
Horsens	100	-0,2%	-0,2%	-0,2%	-0,2%	-0,2%	-0,2%	
Norddjurs	-1.700	4,6%	4,6%	4,5%	4,4%	4,4%	4,3%	

Odder	-1.800	2,8%	2,8%	2,8%	2,7%	2,7%	2,6%
Randers	-800	1,6%	1,6%	1,6%	1,5%	1,5%	1,5%
Samsø	-800	2,4%	2,4%	2,3%	2,3%	2,3%	2,2%
Silkeborg	-1.300	2,1%	2,0%	2,0%	2,0%	1,9%	1,9%
Skanderborg	300	-0,4%	-0,4%	-0,4%	-0,4%	-0,4%	-0,4%
Syddjurs	-1.600	3,2%	3,2%	3,1%	3,1%	3,0%	3,0%
Aarhus	-100	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%
Landsdel Vestjylland							
Herning	-1.700	3,6%	3,6%	3,5%	3,5%	3,4%	3,4%
Holstebro	-2.100	5,3%	5,2%	5,1%	5,0%	4,9%	4,9%
Ikast-Brande	-2.500	6,8%	6,7%	6,6%	6,5%	6,4%	6,3%
Lemvig	-3.500	17,5%	17,3%	17,0%	16,7%	16,5%	16,2%
Ringkøbing-Skjern	-3.900	14,6%	14,4%	14,2%	14,0%	13,8%	13,5%
Skive	-3.300	12,4%	12,2%	12,0%	11,8%	11,7%	11,5%
Struer	-4.000	13,3%	13,1%	13,0%	12,8%	12,6%	12,4%
Viborg	-2.600	6,5%	6,4%	6,3%	6,2%	6,1%	6,0%
Landsdel Nordjylland							
Brønderslev	-1.600	4,4%	4,3%	4,2%	4,2%	4,1%	4,0%
Frederikshavn	-3.200	8,7%	8,6%	8,5%	8,4%	8,2%	8,1%
Hjørring	-3.000	10,0%	9,9%	9,7%	9,6%	9,4%	9,3%
Jammerbugt	-1.500	4,5%	4,4%	4,4%	4,3%	4,2%	4,2%
Læsø	700	-2,1%	-2,1%	-2,0%	-2,0%	-2,0%	-1,9%
Mariagerfjord	-2.700	8,1%	8,0%	7,9%	7,8%	7,6%	7,5%
Morsø	-1.600	6,9%	6,8%	6,7%	6,6%	6,5%	6,4%
Rebild	-1.000	2,5%	2,5%	2,4%	2,4%	2,4%	2,3%
Thisted	-2.000	7,5%	7,4%	7,3%	7,2%	7,1%	6,9%
Vesthimmerlands	-2.400	9,0%	8,9%	8,7%	8,6%	8,5%	8,3%
Aalborg	-1.700	2,8%	2,8%	2,8%	2,7%	2,7%	2,6%
Typisk Lejlighed i udvalgte byer							
		Rente					
Kommune	Skatteændring i kr.	0%	1%	2%	3%	4%	5%
København	9.300	-11,6%	-11,0%	-10,2%	-9,5%	-8,7%	-8,0%
Frederiksberg	8.000	-6,9%	-6,5%	-6,0%	-5,6%	-5,1%	-4,7%
Aarhus	6.100	-9,2%	-8,6%	-8,0%	-7,5%	-6,9%	-6,3%
Aalborg	600	-1,4%	-1,3%	-1,2%	-1,1%	-1,0%	-1,0%
Gentofte	3.600	-4,9%	-4,6%	-4,3%	-4,0%	-3,7%	-3,4%
Høje-Taastrup	900	-2,5%	-2,3%	-2,2%	-2,0%	-1,8%	-1,7%
Rudersdal	1.200	-2,1%	-2,0%	-1,9%	-1,7%	-1,6%	-1,5%
Lyngby-Taarbæk	3.500	-5,8%	-5,5%	-5,1%	-4,7%	-4,4%	-4,0%
Randers	-1.400	7,0%	6,6%	6,2%	5,7%	5,3%	4,8%
Gladsaxe	1.600	-3,7%	-3,5%	-3,2%	-3,0%	-2,8%	-2,6%
Odense	2.000	-5,5%	-5,1%	-4,8%	-4,4%	-4,1%	-3,8%

Roskilde	2.100	-4,2%	-4,0%	-3,7%	-3,4%	-3,2%	-2,9%
Helsingør	-3.500	8,8%	8,2%	7,7%	7,1%	6,6%	6,0%
Esbjerg	-200	0,6%	0,6%	0,5%	0,5%	0,5%	0,4%
Fredensborg	-2.200	6,6%	6,2%	5,8%	5,4%	5,0%	4,6%
Anmærkninger:							
Kilde: Arbejdernes Landsbank på baggrund af Skatteministeriet.							

Redaktion: Cheføkonom Jeppe Juul Borre, telefon 26 81 22 75 mail: JJB@al-bank.dk. Økonom Anders Christian Overvad, telefon 38 48 47 60, mail: aco@al-bank.dk. Privatøkonom Brian Friis Helmer, telefon 38 48 45 55, mail: bf@al-bank.dk. Analysen er afsluttet 14. oktober 2020.

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.