



Skat, finanser og boligmarked

Sørensen, Peter Birch

Published in:
Morgenavisen Jyllands-Posten

Publication date:
2009

Document version
Også kaldet Forlagets PDF

Citation for published version (APA):
Sørensen, P. B. (2009). Skat, finanser og boligmarked. *Morgenavisen Jyllands-Posten*, 20.

Kronik i Jyllands-Posten den 2. februar 2009

SKAT, FINANSER OG BOLIGMARKED

af Peter Birch Sørensen

Regeringen Nyrop Rasmussen kickstartede den danske økonomi med skattereformen af 1994 med skattelettelse som instrument. Den virkede, og det kan den gøre igen, skriver kronikøren.

Det danske boligmarked er inde i en ubehagelig nedtur. Mange politikere har derfor haft travlt med at "frede" boligejernes økonomi forud for de kommende forhandlinger om en ny skattereform. Imidlertid kan der laves adskillige fornuftige omlægninger i bolig- og indkomstbeskatningen, som både tager hensyn til den aktuelle situation på boligmarkedet og samtidigt styrker dansk økonomi på lang sigt.

Debatten om boligejernes rentefradrag dukker uundgåeligt op, hver gang man diskuterer skattereform. I 2007 medførte kombinationen af rentebeskatning og rentefradrag et offentligt provenutab på ca. 20 mia. kr., fordi de fradragsberettigede renteudgifter er langt større end de skattepligtige renteindtægter. Dette provenutab er væsentligt større end statens indtægt fra ejendomsværdiskatten, der i 2007 indbragte 11,7 mia. kr. Boligejerne udgør langt over halvdelen af befolkningen og tjener i gennemsnit noget mere end lejerne, så boligejerne betaler i meget stort omfang selv for deres skattefordele gennem en højere indkomstskat.

Hvis man sænker skatten på kapitalindkomst og dermed reducerer skatteværdien af rentefradraget til f.eks. 25 pct., vil man mærkbart kunne lette skatten på arbejdsindkomst.

Beregninger i den seneste rapport fra de økonomiske vismænd viser, at dette vil give en betydelig samfundsøkonomisk gevinst på lang sigt, fordi beskæftigelsen og nationalformuen vil vokse. Virkningen for de enkelte boligejere vil naturligvis afhænge af, hvor store renteudgifter og arbejdsindtægter de har, og hvordan lettelsen i indkomstskatten udformes. Men hvis indkomstskattelettelsen gives med det samme, og nedtrapningen af rentefradraget først sker lempeligt over nogle år, vil boligejernes disponible indkomster vokse på den korte bane. Når blot pengene hentes hjem på lang sigt, vil en sådan midlertidig underfinansiering af skattereformen være forsvarlig, hvis reformen f.eks. skal træde i kraft fra starten af 2010, hvor der er udsigt til fortsat lavkonjunktur og væsentligt højere ledighed end i dag.

Som supplement eller alternativ til ovennævnte skatteomlægning indeholder den seneste vismandsrapport to andre forslag til reform af boligbeskatningen. Det ene forslag vedrører den forkætrede ejendomsværdiskat, som siden starten af 2002 har været fastlåst i kroner og dermed slet ikke er fulgt med inflationen endsige ejendomsværdierne. Dette skattestop har kostet staten et indtægtstab på adskillige milliarder, som ellers kunne have været anvendt til finansiering af en lavere indkomstskat.

Tidligere svingede skatten på ejerboliger op og ned i takt med ejendomsværdierne. Når boligpriserne steg, blev der automatisk opsøgt flere penge i boligskat, mens boligskatten fik lov at falde, når ejendomsvurderingerne blev sat ned. Det var med til at dæmpe udsvingene på boligmarkedet og i

økonomien som helhed. Efter skatkestoppets indførelse er denne vigtige automatiske stabilisator sat ud af kraft. Det har medvirket til at presse boligpriserne urealistisk højt op under de foregående års højkonjunktur og har således gjort boligmarkedet og hele økonomien mere sårbar over for det igangværende økonomiske tilbageslag. Samtidigt medfører fastfrysningen af ejendomsværdiskatten, at skatten ikke automatisk falder i takt med de aktuelle og forventede fremtidige fald i boligpriserne, hvilket ellers kunne have medvirket til at holde hånden under boligmarkedet.

En kommende skattereform bør derfor genindføre princippet om, at ejendomsværdiskatten skal følge udviklingen i de aktuelle ejendomsværdier. Det kan ske uden at skærpe boligbeskatningen på kort sigt, hvis man nedjusterer ejendomsværdiskattesatsen samtidigt med, at man går tilbage til at beregne skatten af den aktuelle ejendomsværdi. Den nye lavere ejendomsværdiskattesats kan fastsættes sådan, at der det første år efter reformen opkræves det samme provenu som i dag. Derefter får ejendomsværdiskatten igen lov til at falde og stige i takt med udsvingene i ejendomsværdierne, evt. med et loft over hvor meget skatten kan stige fra ét år til det næste.

En sådan reform vil betyde, at boligejerne samlet skal betale mindre i ejendomsværdiskat i en vis periode efter reformåret, fordi boligpriserne ventes at falde i de nærmeste år. På længere sigt vil boligejerne dog komme til at betale mere i skat, end hvis det nuværende skatkestop fastholdes, da boligpriserne i gennemsnit stiger mindst lige så hurtigt som det generelle prisniveau. Dette merprovenu kan passende anvendes til at sænke indkomstskatten.

Selvom ejendomsværdiskattesatsen justeres, så der på reformtidspunktet opkræves samme samlede provenu som i dag, vil nogle boligejere umiddelbart komme til at betale mere, mens andre straks vil få en skattelettelse. For at undgå, at nogle boligejere påtvinges en større udgift her og nu, bør de have lov til at få indfrosset den umiddelbare stigning i deres ejendomsværdiskat som en offentlig prioritet i deres ejendom. Denne udskudte skat bør forrentes med en normal obligationsrente og forfalde til betaling ved første ejerskifte efter reformen.

Selvom man ændrer ejendomsværdiskatten efter ovennævnte principper, vil ejerboliger fortsat være lempeligt beskattet sammenlignet med beskatningen af de fleste andre former for investeringer. På den baggrund har vismændene også foreslået en skat på realiserede boligkapitalgevinster, der ikke anvendes til køb af en ny bolig. En sådan skat vil ikke belaste boligejerne på kort sigt, hvor boligpriserne forventes at falde, men i det lange løb kan den indbringe et provenu på adskillige mia. om året. Det er især de mest velhavende skatteydere, der historisk har opnået store kapitalgevinster på ejerboliger. En kapitalgevinstskat vil således kunne hjælpe til at sikre den sociale balance i en skattereform, der inkluderer en sænkning af mellem- og topskatten.

En kommende skattereform bør naturligvis være fuldt finansieret i det lange løb, så det offentlige får dækket sine udgifter. Hvis reformen skal træde i kraft fra 2010, bør den imidlertid være underfinansieret på kort sigt af hensyn til boligmarkedet og den generelle konjunktursituation.

Man kan naturligvis også lempe finanspolitikken ved at fremrykke offentlige investeringer. Det vil have en større positiv virkning på produktion og beskæftigelse end en skattelettelse, der i et vist omfang vil blive omsat i øget opsparing og øget import af forbrugsvarer. Men en skattelettelse, der øger husholdningernes

disponible indkomster, vil i højere grad end offentlige investeringer stimulere boligefterspørgslen og dermed være mere velegnet til at imødegå et fald i boligpriserne. Hensynet til boligmarkedet taler altså for at lempe finanspolitikken via skatten, hvorimod ønsket om at få ”mest aktivitet for pengene” taler for at lempe via fremrykkede offentlige investeringer. Derfor kan det være fornuftigt, hvis en lempelse både indeholder fremrykkede offentlige investeringer og en midlertidigt underfinansieret skattereform.

Nogle har hævdet, at en skattelettelse ikke vil kunne bidrage til at stabilisere økonomien, fordi husholdningerne slet ikke tør øge forbruget i den nuværende usikre konjunktursituation. Det er rigtigt, at den aktuelle usikkerhed trækker i retning af større opsparingstilbøjelighed. Men mange husholdninger oplever også i denne tid, at det bliver sværere eller umuligt at låne i banken, f.eks. til at gennemføre boligforbedringer, så for dem vil en skattelettelse muliggøre afholdelse af de udgifter, som banken ikke vil finansiere.

I 1993-94 gennemførte den daværende regering den såkaldte ”kick-start” af dansk økonomi. Et vigtigt element i kick-starten var en skattereform, der sænkede skatten på arbejdsindkomst, bl.a. finansieret ved en mærkbar beskæring af rentefradragets skatteværdi og højere grønne afgifter. Skattereformen var underfinansieret i starten og trådte i kraft fra 1994 på et tidspunkt, hvor arbejdsløsheden var rekordhøj og fortsat stigende. På trods af udbredt pessimisme bidrog reformen til at øge forbruget på kort sigt og dermed til at trække dansk økonomi ud af lavkonjunkturen. På længere sigt medvirkede skattereformen sammen med 90’ernes arbejdsmarkedsreformer til at sikre, at den stigende arbejdskraft efterspørgsel blev mødt af et øget arbejdsudbud, så det økonomiske opsving ikke blev kvalt af stigende inflation.

Erfaringerne fra 90’erne giver således god grund til at tro, at en skattereform efter samme principper som 1994-reformen både vil kunne bidrage til at stabilisere økonomien på kort sigt og styrke beskæftigelse og velstand på lang sigt.

Peter Birch Sørensen er professor ved Københavns Universitets Økonomiske Institut og formand for De Økonomiske Råd

Danish Economic Councils

Amaliegade 44 - DK-1256 København K - Danmark - Tel.+45 33 44 58 00 - E-Mail: dors@dors.dk