

Boligpolitisk beretning 2 kvartal 2017

Beretning

Perioden fra d. 17. februar 2017 til d. 6. juni 2017.

	Indholdsfortegnelse
1.	Den politiske situation
2.	Den samfundsøkonomiske situation
3.	Forslag til lov om ændring af lov om medfinansiering af Center for Boligsocial Udvikling, mulighed for afskæring af klageadgang og ejerlejlighedsopdeling, L 143.
4.	Lovforslag til ny vurderingsankenævnstruktur, regler om klagesagsbehandling af vurderingssager og ændringer som følge af en ny ejendomsvurderingslov m.v., L 212.
5.	Forslag til ændring af ejendomsvurderingsloven, L 211.
6.	Forslag til fastfrysning af grundskylden i 2017 for alle ejendomme, L 104.
7.	Forlig mellem Regeringen, Socialdemokratiet, Dansk Folkeparti og Radikale Venstre om ”Tryghed om boligbeskatningen”
8.	Forlig mellem Regeringen og de øvrige partier om digital kommunikation
9.	Ny LLO analyse af boligbehovet

Boligpolitisk beretning 2 kvartal 2017

1. Den politiske situation

I tabellen nedenfor er valgresultat ved Folketingsvalget d. 18. juni 2016 sammenlignet med de seneste opinionstal. "Blå blok" bestående af Venstre, Dansk Folkeparti, Liberal Alliance og Det Konservative Folkeparti opnåede ved valget flertal.

		EL	SF	S	R	K	KD	V	DF	NB 1)	LA	Å	Øv.	Sum
Valget 2015	18/6 2015	7,8	4,2	26,3	4,6	3,4	0,8	19,5	21,1	0	7,5	4,8	-	100
Epinion	24/5 2016	8,2	4,7	26,8	5,0	2,9	-	17,0	21,1	0	8,2	6,0	-	100
Epinion	23/5 2017	8,8	4,2	28,2	5,4	4,6	-	17,0	18,1	0	6,3	6,0	-	100

Note. Kilde: Epinion, DR. 1) NB står for "Nye Borgerlige"

Epinions indeks maj 2017 er lavet på baggrund af i alt 1.501 gennemførte interview med repræsentativt udvalgte danskere på 18 år og derover. Den maksimale usikkerhed på de overordnede resultater er +/- 2,5 procentpoint. Interviewene er gennemført i perioden fra den 16. maj til den 23. maj 2017.

I indekset spørges kun til opstillingsberettigede partier, derfor har respondenterne ikke kunnet vælge Kristendemokraterne. Blokkenes styrkeforhold er beregnet for de partier, der er over spærregrænsen. Derfor kan opgørelsen ikke direkte sammenlignes med partiernes stemmeandele.

Målingen viser, at SF nu er tilbage på niveauet fra valget. Til gengæld er SD og EL gået frem. Den såkaldte røde blok har kun flertal sammen med RV, hvilket erfaringsmæssigt låser den fremtidige boligpolitik med et evt. rødt flertal i mange brede forlig. Det røde flertal kan høste 53,3 % af stemmerne, blå blok kun 46,7 % af stemmerne.

Af de vælgere, der stemte på Socialdemokraterne ved folketingsvalget i 2015, ville 86 procent stemme på Socialdemokraterne nu, 3 procent på Enhedslisten og 3 procent på Radikale Venstre.

Af de vælgere, der stemte på Venstre ved folketingsvalget i 2015, ville 79 procent stemme på Venstre nu, 5 procent på Socialdemokraterne og 5 procent på Dansk Folkeparti.

Af de vælgere, der stemte på Dansk Folkeparti ved folketingsvalget i 2015, ville 76 procent stemme på Dansk Folkeparti nu, 10 procent på Socialdemokraterne og 6 procent på Venstre.

Boligpolitisk beretning 2 kvartal 2017

2. Den samfundsøkonomiske situation

Den 30. maj 2017 offentliggjorde Det Økonomiske Råd sin forårsrapport 2017. Rapporten viser, at dansk økonomi er kommet op i omdrejninger. Væksten i BNP ventes at blive godt 2 pct. i år, og der ventes vækstrater af samme størrelsesorden i alle år frem mod 2025.

I takt med normaliseringen af konjunktursituationen er presset på arbejdsmarkedet steget. Lønstigningerne har været svagt tiltagende de seneste par år, og de nyligt indgåede overenskomster på det private område peger i retning af lidt større lønstigninger. Samtidig melder relativt mange virksomheder om mangel på arbejdskraft. Risikoen for, at manglen på arbejdskraft udvikler sig til en decideret overophedning begrænses dog af, at der er udsigt til en betydelig stigning i arbejdsstyrken i de kommende år.

De offentlige finanser ventes at forbedres gradvist til et overskud på knap ½ pct. af BNP i 2025. Hovedårsagen til forbedringen er en forventet stigning i beskæftigelsen afledt af højere efterløns- og pensionsalder kombineret med en beskeden vækst i indkomstoverførslerne.

Finanspolitikken bør ifølge vismændene være stram og yderligere stramninger kan blive nødvendige. I lyset af konjunktursituationen vil u-finansierede skattelettelser eller øgede udgifter ikke være passende på nuværende tidspunkt.

Årsstigningstakten i boligpriserne er fortsat høj. Den effektive ejendomsværdiskattesats vil med det nye system udgøre 0,44 pct. af ejendomsvurderingen. Dette implicerer ifølge vismændene, at beskatningen af boliger vil være lavere end beskatningen af anden kapitalindkomst, og aftalen om ny boligbeskatning indebærer dermed en fortsat begunstigelse af investeringer i fast ejendom frem for aktier eller obligationer. Se mere herom under afsnit 8.

Tabel 2 Økonomiske nøgletal	2015	2016	2017	2018	2019
BNP (realvækst i pct.)	1,6	1,3	2,1	2,1	2,2
Nettoledighed (1.000 pers.) 1)		92	90	88	87
Inflation (pct.)	0,2	0,5	1,1	1,4	1,2
Timeløn (pct.)	1,8	2,2	2,5	2,7	3,1
Offentlig saldo (pct. af BNP)	-1,3	-0,9	-1,3	-0,2	-0,2
Kontantpris enfam. huse (pct.)	6,1	3,9	2,7	2,5	2,3

Kilde: Dansk Økonomi, Forårsrapport 2017, Det Økonomiske Råd, 30. maj 2017. 1) Nettoledighedstallet tager udgangspunkt i de registrerede ledige i a-kasserne og i jobcentrene. Det vil sige både forsikrede ledige og kontanthjælpsmodtagere. I tallet indgår ikke de ikke-arbejdsmarkedsparete kontanthjælpsmodtagere og de aktiverede.

Boligpolitisk beretning 2 kvartal 2017

3. Forslag til lov om ændring af lov om medfinansiering af Center for Boligsocial Udvikling, mulighed for afskæring af klageadgang og ejerlejlighedsopdeling, L 143.

Den 22. februar 2017 fremsatte Transport-, bygnings- og boligminister, Ole Birk Olesen (LA), et lovforslag, der indeholdt tre elementer: 1) medfinansiering af Center for Boligsocial Udvikling, 2) etablering af mulighed for afskæring af klageadgang og 3) ophævelse af forbud mod videreopdeling af ejerlejligheder, der indeholder almene boliger og friplejeboliger m.v._

For det første foreslogs det, at Landsbyggefonden yder et tilskud på 5,9 mio. kr. årligt i årene 2017-2020 til medfinansiering af Center for Boligsocial Udvikling. For det andet, at der etableres adgang til at fastsætte administrative regler om, at afgørelser, der efter bemyndigelse fra transport-, bygnings og boligministeren træffes af en styrelse under ministeriet ifølge lov om almene boliger m.v., lov om friplejeboliger, lov om leje af almene boliger, lov om tvungen administration af udlejningsejendomme og i medfør af heraf udstedte forskrifter, ikke kan indbringes for anden administrativ myndighed. Og for det tredje, at ejerlejlighedslovens forbud mod videreopdeling af ejerlejligheder, der indeholder almene boliger og friplejeboliger m.v., ophæves, da det kan udgøre en barriere for udviklingen af de almene boligområder, herunder forhindre, at salg af boliger indgår som led i en genopretning af et udsat boligområde.

Vi havde ingen indvendinger imod forslaget.

For forslaget stemte S, DF, V, EL, LA, ALT, RV, SF og KF. Der var 0 stemmer imod forslaget 0 stemmer hverken for eller imod forslaget. Loven trådte i kraft den 1. maj 2017.

4. Forslag til ny vurderingsankenævnstruktur, regler om klagebehandling af vurderingssager og ændringer som følge af en ny ejendomsvurderingslov m.v, L 212.

Den 3. maj 2017 fremsatte Skatteminister Karsten Lauritzen (V) forslag til indførelse af et nyt klagebehandlingssystem for vurderingssager.

Det foreslås bl.a., at klager over vurderinger skal behandles i en række nye vurderingsankenævn, og der foreslås en række tiltag, der skal muliggøre en effektiv og forbedret klagebehandling. Desuden foreslås der en særlig deklarationsprocedure, der skal sikre, at ejendomsejere får bedre indsigt i grundlaget for ejendomsvurderingerne og mulighed for at supplere disse, før vurderingen foretages.

Lovforslaget skulle udmønte dele af forliget mellem regeringen (Venstre, Liberal Alliance og Det Konservative Folkeparti), Socialdemokratiet, Dansk Folkeparti og Radikale Venstre om et nyt ejendomsvurderingssystem indgået den 18. november 2016.

Lovforslaget skal ses i sammenhæng med lovforslag nr. L 211 (forslag til ejendomsvurderingslov). De to lovforslag blev sambehandlet.

Boligpolitisk beretning 2 kvartal 2017

Forinden var sendt i høring forinden fremsættelsen i Folketinget. Den 18. april 2017 fremsendte vi høringssvar til ministerens høring over forslag til ny vurderingsankenævnstruktur, regler om klage-sagsbehandling for vurderingssager og ændringer som følge af ny ejendomsvurderingslov m.v.

Ifølge forslaget gøres der følgende overvejelser om retten til at klage over en vurdering:

”2.5. Klageberettigelse

2.5.1. Gældende ret

Efter skatteforvaltningslovens § 35 a, stk. 2, 2. pkt., kan vurderingsklager indgives ”af ejeren af den faste ejendom og af andre, der har en væsentlig, direkte, retlig interesse i vurderingens resultat”.

Det beror således i dag på en konkret vurdering, hvem der er berettiget til at klage over en ejendomsvurdering, og det skal derfor i forbindelse med en vurderingsklage konkret vurderes, om den, der har indgivet en klage, er klageberettiget. Det skal under klagesagsbehandlingen tillige vurderes, om det er nødvendigt at gennemføre partshøring m.v. i forhold til andre eventuelle parter vedrørende den påklagede vurdering.

I relation til vurderingsklagesager opstår behovet for afgrænsning af de klageberettigede oftest i relation til lejere, for hvem den offentlige vurdering kan have visse mere eller mindre indirekte og økonomiske konsekvenser i de tilfælde, hvor f.eks. grundskylden er væltet over på lejerne via lejefastsættelsen i henhold til den indgåede lejekontrakt.

Praksis for fastlæggelsen af kredsen af klageberettigede er ikke helt entydig. Det illustreres blandt andet af den beskrivelse af praksis, der er indarbejdet i Juridisk Vejledning, afsnit A.A.10.2.1.

Det beror efter gældende ret på en konkret vurdering, om en lejer måtte være klageberettiget i forhold til ejendomsvurderingen. Imidlertid synes det efter gældende ret at forholde sig således, at en bruger eller lejer næppe kan anses for klageberettiget i andet end ganske ekstraordinære tilfælde. Det skyldes, at en bruger eller lejer som udgangspunkt ikke har en direkte og retlig interesse i vurderingen, men alene en indirekte og økonomisk interesse som følge af en aftale mellem ejer og lejer. F.eks. om, hvem der i deres indbyrdes forhold skal bære udgiften til f.eks. grundskyld, jf. herved også Københavns Byrets dom af 30. juni 2014 i sagen BS 38A-5737/2012.

Arvinger og aktionærer anses efter praksis heller ikke i sig selv for at være klageberettigede, da arvinger og aktionærer heller ikke har en væsentlig, direkte, retlig interesse i udfaldet af sagen. Dette fremgår af, fra skatteområdet, FOB 2003.345 vedrørende arvinger henholdsvis SKM 2007.289 LSR vedrørende aktionærer.

2.5.2. Lovforslaget

Det foreslås, at kredsen af klageberettigede i forhold til konkrete vurderingssager fastlægges i skatteforvaltningsloven, således at der ikke hersker tvivl om, hvem der er berettiget til at klage over en ejendomsvurdering, og at kredsen af klageberettigede afgrænses til ”ejeren af den faste ejendom og andre, der i forhold til stat eller kommune hæfter for skatter, der opkræves på grundlag af den pågældende ejendomsvurdering”.

Det kan under henvisning til den foreliggende praksis, der ikke er helt entydig, ikke udelukkes, at den foreslåede ændring af kredsen af klageberettigede i visse tilfælde vil kunne medføre, at

Boligpolitisk beretning 2 kvartal 2017

fysiske eller juridiske personer der efter en konkret vurdering, vil være klageberettiget efter gældende ret, ikke vil blive anset som klageberettigede efter den foreslåede definition af kredsen af klageberettigede.

Det vurderes imidlertid, at den foreslåede afgrænsning af kredsen af klageberettigede vil være forenelig med det offentligretlige partsbegreb, der er udviklet i praksis og bl.a. er beskrevet i punkt 49-55 i vejledning nr. 11.740 af 4. december 1986 om forvaltningsloven. Der henvises til bemærkningerne til lovforslagets § 1, nr. 37.

Den foreslåede ændring af kredsen af klageberettigede i vurderingssager vil alene være gældende for afgrænsningen af kredsen af klageberettigede i forhold til klager over afgørelser efter den nye ejendomsvurderingslov.

Den hidtil gældende afgrænsning af kredsen af klageberettigede i skatteforvaltningslovens § 35 a, stk. 2, og hidtil gældende praksis vil fortsat være gældende for afgrænsningen af kredsen af klageberettigede i forhold til klager over de videre-førte vurderinger. Der vil således ikke med den foreslåede ændring ske ændring af kredsen af klageberettigede i forhold til de videreførte vurderinger.”

Vi anførte i høringssvaret, at Lejernes LO oplever, at den private udlejer ikke klager over en for høj grundvurdering, fordi det ikke er dennes interesse, idet ”regningen” - grundskatten – straks ifølge lovgivningen kan sendes videre til lejerne, jf. lejelovens §§ 50-51, endda med tilbagevirkende kraft, og fordi en højere vurdering giver en højere salgspris og forbedrer udlejers lånemuligheder. Udlejer har en økonomisk interesse i at lade en for høj vurdering være upåklaget.

Udlejers ret til at lade lejerne betale for ændringer i skatter og afgifter, gælder uden aftale herom, da lejelovens §§ 50-51 er deklaratorisk. Kun i de meget sjældne tilfælde, hvor parterne har aftalt at der ikke kan foretages lejestigninger efter lejelovens §§ 50-51, er udlejer forhindret heri.

På den baggrund er det klart, at det både er i lejernes økonomiske interesse og retlige interesse, at vurderingen bliver korrekt. LLO foreslog derfor, at det præciseres, at lejerne og/eller deres repræsentanter – beboerrepræsentationen – kan klage over en vurdering.

Det lykkedes desværre ikke at vinde gehør for vore indvendinger. Den 2. juni 2017 blev forslaget vedtaget af et stort flertal bestående af S, DF, V, LA, ALT, RV, SF og KF. EL stemte imod.

5. Forslag til ejendomsvurderingsloven, L 211 .

Den 3. maj 2017 fremsatte Skatteminister Karsten Lauritzen (V) forslag til indførelse af en ny og moderniseret ejendomsvurderingslov for de grundlæggende vurderingsregler, med henblik på at der kan udsendes nye ejendomsvurderinger for ejerboliger i 2019 og for resterende ejendomme i 2020.

Der foreslogs bl.a. en ny vurderingsnorm på plus/minus 20 pct., der skal afspejle den usikkerhed, der er om vurderingerne. For landbrugs- og skovejendomme foreslås en

Boligpolitisk beretning 2 kvartal 2017

videreførelse af de nuværende vurderinger efter den såkaldte bondegårdsregel i en ny fremskrivningsordning. Desuden foreslås det, at der etableres tilbagebetalingsordninger for ejerboliger og erhverv, der skal sikre, at ejendomsejere, der har betalt skat af en for høj vurdering, automatisk kan få tilbagebetalt skatterne.

Lovforslaget skulle udmønte dele af forliget mellem regeringen (Venstre, Liberal Alliance og Det Konservative Folkeparti), Socialdemokratiet, Dansk Folkeparti og Radikale Venstre om et nyt ejendomsvurderingssystem indgået den 18. november 2016.

Lovforslaget skulle ses i sammenhæng med lovforslag nr. L 212 (ny vurderingsankenævnsstruktur, regler om klagesagsbehandling for vurderingssager og ændringer som følge af en ny ejendomsvurderingslov m.v.). De to lovforslag sambehandles.

Forslaget blev vedtaget d. 2. juni 2017 af S, DF, V, LA, ALT, RV, SF, KF. EL stemte imod forslaget.

6. Forslag til fastfrysning af grundskylden i 2017 for alle ejendomme, L 104.

Den 14. december 2016 fremsatte Skatteminister Karsten Lauritzen (V) forslag til forlængelse af fastfrysningen af grundskylden med 1 år, således at den afgiftspligtige grundværdi for alle ejendomme ikke skal stige fra 2016 til 2017. Fastfrysningen omfatter både ejerboliger og erhvervsejendomme m.v., herunder bl.a. beboelsesejendomme ejet af andelsboligforeninger, private udlejere og almene boligselskaber.

Lovforslaget udmøntede en delaftale om finansloven for 2017 indgået den 18. november 2016 mellem Venstreregeringen, Dansk Folkeparti, Liberal Alliance og Det Konservative Folkeparti.

Vi havde i pressen protesteret imod, at lejerne i første omgang var glemt i forslaget. I det fremsatte forslag var dette rettet, således at lejerne (erhvervsejendomme) blev omfattet i 2017.

Forslaget blev vedtaget d. 2. juni 2017 af DF, V, LA, KF. EL, ALT, RV, SF stemte imod, og S stemte hverken for eller imod forslaget.

7. Forlig mellem Regeringen, Socialdemokratiet, Dansk Folkeparti og Radikale Venstre om ”Tryghed om boligbeskatningen”

Den 2. maj 2017 indgik regeringen (Venstre, Liberal Alliance og Det Konservative Folkeparti), forlig med Socialdemokratiet, Dansk Folkeparti og Radikale Venstre om ”Tryghed om boligbeskatningen”

Forliget blev motiveret med følgende:

Boligpolitisk beretning 2 kvartal 2017

”For at skabe tryghed om boligskatten er det afgørende, at ejendomsvurderingerne er så præcise og gennemskuelige som muligt. Et bredt politisk flertal indgik derfor i efteråret 2016 et politisk forlig om et nyt og moderne ejendomsvurderingssystem, som skal sikre danskerne bedre og mere retvisende ejendomsvurderinger.

Det nye ejendomsvurderingssystem skal første gang anvendes ved vurdering af ejerboliger i 2018 og ved vurdering af øvrige ejendomme, herunder boligudlejningsejendomme, i 2019.

Med de nye vurderinger rettes op på de problemer, der var ved det tidligere system. For nogle vil den nye vurdering være lavere end den gamle, men for rigtig mange boligejere vil den nye vurdering være højere, blandt andet fordi boligpriserne er steget siden 2011.

Regeringen (Venstre, Liberal Alliance og Det Konservative Folkeparti), Socialdemokratiet, Dansk Folkeparti og Radikale Venstre er derfor enige om at indføre et nyt boligbeskatningssystem, der skal sikre, at de samlede boligskatte ikke stiger ved overgangen til og på grund af det nye ejendomsvurderingssystem. Det nye boligbeskatningssystem indføres med virkning fra 2021, når forliget om det nuværende boligskattestop udløber.

Forligspartierne er samtidig enige om at sikre boligejernes tryghed på længere sigt ved at forbedre det nuværende boligskattestop fra 2001. Det skal sikre, at boligejernes økonomi kan følge med. Med det nye boligbeskatningssystem vil boligskatte fra 2021 være låst fast som andel af boligens værdi.

Der indføres en generel indefrysningsskema for stigninger i boligskatten. De indefrosne beløb skal først betales, når man sælger boligen og typisk realiserer en gevinst.

For perioden frem til 2021 vil årlige stigninger i grundskylden automatisk blive indefrosset, og det vil ske uden forrentning. Fra 2021 vil stigninger i boligskatte (ejendomsværdiskat og grundskyld under ét) automatisk blive indefrosset til en rente, der svarer til renten ved den eksisterende indefrysningsskema for pensionister (der pt. udgør 1,24 pct. i 2017).

I 2018-2020 indefrysnes stigninger i grundskylden i en midlertidig kommunal indefrysningsskema. Fra 2021 indefrysnes stigninger i de samlede boligskatte i en permanent statslig ordning. De indefrosne beløb vil fremgå af årsopgørelsen, og indefrysningen kan fravælges.

Forligspartierne er endvidere enige om, at den usikkerhed, der altid vil være ved en vurdering, skal komme boligejerne til gode ved, at beskatningsgrundlaget fastsættes lavere end selve vurderingen. Der indføres derfor et forsigtighedsprincip, som indebærer, at det beløb, boligejerne og øvrige ejendommejere skal betale skat af, sættes 20 pct. lavere end ejendoms- og grundvurderingen

Med forliget reduceres ejendomsværdiskattesatserne og den gennemsnitlige grundskyldspromille markant i 2021, så de nye og mere retvisende vurderinger ikke øger indtægterne fra ejendomsskatte. Satserne for ejendomsværdiskatten og grundskylden fastsættes endeligt i 2020, når de ejendomsvurderinger, der danner grundlag for beskatningen i 2021, er kendte. Jo mere ejendoms- og grundværdierne stiger frem mod 2020, desto lavere satser og omvendt. Derved bliver der størst mulig sikkerhed om skattebetalingen målt i kroner og øre. Den almindelige ejendomsværdiskattesats fastsættes til forventet ca. 0,55 pct. af beskatningsgrundlaget over hele landet. Den progressive ejendomsværdiskattesats fastsættes til 1,4 pct. Progressionsgrænsen (beskatningsgrundlaget) fastsættes endeligt i 2020 til forventet ca. 6 mio.

Boligpolitisk beretning 2 kvartal 2017

kr. (2017-niveau), så der for den samme andel af ejerboligerne betales progressiv ejendomsværdiskat ved overgangen fra 2020 til 2021.

Fastsættelse af den almindelige ejendomsværdiskattesats til ca. 0,55 pct. af beskatningsgrundlaget er udtryk for en særkilt lempelse af ejendomsværdibeskatningen fra 2021 på skønnet ca. 0,5 mia. kr. i umiddelbar varig virkning.

Den gennemsnitlige grundskyldspromille forventes at falde fra 26 promille til knap 16 promille. Samtidig reduceres loftet over grundskyldspromillen fra 34 til 30 promille, mens under-grænsen på 16 promille afskaffes. Promillerne vil blive fastsat kommunespecifikt, så de højere vurderinger ikke øger grundskyldsprovenuet i kommunen.

Forligspartierne er desuden enige om at indføre en særlig skatterabat, der sikrer, at ingen nuværende boligejer skal betale højere samlet ejendomsskat i 2021 ved overgangen til de nye vurderinger, end de ellers ville have gjort. Omvendt vil de boligejere, som oplever et fald i de samlede ejendomsskatter ved overgangen til de nye skatteregler, få den fulde besparelse fra 2021.

For erhvervsejendomme, herunder udlejningsejendomme og andelsboliger, indføres en tilsvarende skatterabat, der omfatter grundskylden, og endvidere indføres en moderniseret stigningsbegrænsningsregel, der indebærer, at skatterabatten typisk udfases over ca. 20 år. Denne stigningsbegrænsningsregel vil give lejerne tryghed om deres boligskat efter 2021.

For almene boliger er der en vis usikkerhed om, hvor store konsekvenserne af de nye ejendomsvurderinger bliver. Derfor drøftes dette spørgsmål primo 2020, når konsekvenserne kan fastlægges med større sikkerhed med det formål at sikre en rimelig huslejeudvikling i den almene boligsektor.

Fra 2021 bliver opkrævningen af boligejernes ejendomsskat forenklet, idet opkrævningen af grundskyld – ligesom opkrævningen af ejendomsværdiskat – herefter vil ske over årsopgørelsen. Dermed vil boligejerne have det samlede overblik over deres ejendomsskattebetaling på årsopgørelsen, ligesom evt. indefrosne ejendomsskatter også vil fremgå af årsopgørelsen. I efteråret 2017 fremsættes lovforslag, der udmønter den midlertidige indefrysningsordning, der gælder i 2018-2020. Lovforslaget skal vedtages hurtigst muligt herefter, så ordningen kan virke fra 2. halvår 2018 (typisk 2. grundskyldsrate). Forligspartierne forpligter sig til at stemme for lovforslaget.

I folketingsåret 2017-2018 fremsættes lovforslag om et nyt boligbeskatningssystem, der skal vedtages inden sommerferien 2018, så udviklingen af it-systemer, der understøtter bl.a. den permanente indefrysningsordning, kan igangsættes. De endelige lovforslag, der udmønter denne del af forliget, drøftes med forligspartierne inden fremsættelse. Forligspartierne forpligter sig til at stemme for lovforslagene.

De administrative merudgifter, herunder til udvikling og drift af den nødvendige it-understøttelse, finansieres inden for rammerne af forliget. Forligspartierne forpligter sig til at stemme for udmøntningen, herunder via aktstykker samt ændringsforslag til FFL18, af de administrative merudgifter, der – når de er konsoliderede – afsættes som en reserve på finansloven for 2018.

Boligpolitisk beretning 2 kvartal 2017

I foråret 2019 hhv. foråret 2020 fremsættes lovforslag, der fastlægger dels de konkrete erhvervsdækningsafgiftssatser, der vil gælde fremover, dels de konkrete ejendomsværdiskattesatser, den konkrete progressionsgrænse for 2021 og frem samt de konkrete grundskyldspromiller i de enkelte kommuner for 2021-2025. Forligspartierne forpligter sig til at stemme for lovforslagene.”

Det var for LLO meget svært at få indblik i forhandlingerne om forliget, som i første omgang i lang tid foregik internt i regeringen. Vi forsøgte via indlæg i Altinget at markere lejernes interesser på skatteområdet. Da forliget forelå, viste det sig, at den almene sektor ved Boligselskabernes Landsforening havde fået reddet sig en sær aftale for de almene lejere. Prisen herfor var formentlig tavshed om fx boligejernes store gevinst ved forliget.

Vi kommenterede efterfølgende forliget i flere kritiske indlæg i pressen.

I Altinget skrev LLO's økonom Jesper Larsen følgende to artikler om forliget.

”Lejerne i over en million lejeboliger trynes af regeringens skattereform”.

Boligejerne boligomkostninger lettes fortsat, lejernes ejendomsskatter stiger 2018 -2021, og rentefradraget beskæres. Samlet betaler samfundet hvert år langt mere til boligejernes boligforbrug end der betales til lejernes boligforbrug.

Regeringens skattereform betyder en yderligere skævvridning af den økonomiske balance mellem ejere og lejere. Frem for at regulere rentefradraget burde regeringen hellere vælge en lidt højere ejendomsværdiskatteprocent, fx 0,75. Det ville gavne den boligøkonomiske balance over til lejerne, modvirke segregeringen og sikre en mere fair økonomisk behandling af lavindkomsterne. Dernæst burde regeringen øge til den individuelle boligstøtte, sådan at lavindkomsterne har råd til at bo i de dyrere og dyrere lejeboliger i byen. Og endelig burde regeringen lægge loft over den uregulerede frie markedsleje, som er gældende i privatejede lejeboliger opført efter 1991. 1)

Lejere og boligejernes rentefradrag beskæres for at finansiere topskattelettelse. Det er skævt, for der er ikke mange topskatteindkomster blandt lejergruppen. Regeringen vil finde 13 af de 32 milliarder kroner, som regeringens boligskatteudspil koster, ved at sænke rentefradraget gradvist.

Regeringen foreslår at skære rentefradraget med i alt 5 procentpoint. Der skal skæres 2 procentpoint i 2021 og derefter 1 procentpoint om året de følgende tre år. I gennemsnit skal der i årene 2018 til 2025 skaffes 4,1 mia. kr. årligt for at betale for regeringens udspil. Med udspillet kommer den største del af betalingen i de første år fra den fælles kasse. Mens boligejerne selv skal betale de 1,7 mia. kr. med et lavere rentefradrag. Hvor meget rentefradraget falder for lejerne er ikke oplyst. Med fuld effekt i 2025 vil beskæringen af rentefradraget give knap 5 mia. kr.

Rentefradraget betyder relativt mere for lavindkomsterne end for højindkomsterne. Derfor rammes lejerne relativt hårdere af en beskæring af rentefradraget. Lejere bruger også rentefradrag. For eksempel når der skal finansieres bilkøb, sommerhus eller kolonihavehus. Regeringen har garanteret, at ejendomsskatten vil blive fastfrosset for ejerboliger fra 2017 til 2021. Men den garanti har regeringen kun givet lejerne for 2017.

Boligpolitisk beretning 2 kvartal 2017

Regeringen fastlåser ejendomsværdiskatten frem til 2020. Fra 2021 og frem sættes ejendomsværdiskatten ned til 0,6 % for boligejerne. Ejendomsværdiskatten i kroner og øre kan kun stige ved stigende vurderinger efter 2021.

Ejendomsværdiskatten vil ifølge skatteministeriet i 2017 give et provenu på knap 14 mia. kr. . En fjernelse af knækket vil kun ændre provenuet med kr. 100 mio. kr.. Uden ejendomsværdiskattestop ville provenuet jf. et svar fra skatteministeren til skatteudvalget være ca. 7 mia. kr. højere. Boligejerne er blevet lovet, at de kan indefryse den stigning i ejendomsskatter og ejendomsværdiskatter, der overstiger lønudviklingen.

Den samme garanti om ejendomsskatterne er ikke givet til lejerne. Her taler man om en optrapning over 20 år efter 2021. Det vil betyde huslejestigninger. Når regeringen sætter ejendomsværdiskatten til 0,6 procent er det 0,6 under den neutrale ejendomsværdiskat på 1,2 procent. Den neutrale ejendomsværdiskat er beregnet af vismændene og Velfærdskommissionen. Den neutrale ejendomsværdiskat er den ejendomsværdiskat, som vil medføre, at boligejerne betaler samme skat af deres opsparing som lejerne. I det omfang lejerne fx havde råd til at spare op i banken eller investere i obligationer og aktier. Den neutrale ejendomsværdiskat, som balancerer med rentefradraget, skal være på 1,2 % , jf. skatteministerens svar til skatteudvalget på spm. 11 d. 13. november 2013. (Eller jf Velfærdskommissionen 2005 et niveau på 1,6 %)

Da en ejendomsskatteverdiprocent på 0,6 giver 14 mia. kr. i provenu, må en neutral skatteverdiprocent på 1,2 % give 28 mia. kr. Regeringens forslag betyder dermed en rabat til boligejerne på knap 14 mia. kr. årligt

Men hvad med lejerne. Lejere i de almene boliger og i de ældre privatejede udlejningsboliger er beskyttet af huslejereguleringen. Samfundet taber skatteværdien af, at udlejerne af almene og privatejede udlejningsboliger ikke må opkræve markedsleje og dermed ikke kan beskattes af en markedsleje. Markedsleje vil øge udlejernes lejeindtægter med 22 mia. kr. årligt. Skatten vil være ca. en tredjedel, så det svarer til et tabt skatteprovenu på 7 mia. kr. årligt. Men samfundet sparer også en øget udgift til individuel boligstøtte på mindst en tredjedel af forskellen mellem lejen i dag og markedslejen, og det er 7 mia. kr. årligt. Så nettoskatteprovenuet af markedsleje er nul kr.

Regnestykket viser, at en ejendomsværdiskatteprocent på 0,6 giver boligejerne et langt større subsidier fra samfundet end lejerne. De 14 mia. kr. svarer til, at hver boligejer får et boligtilskud på ca. 12.000 kr. om året.

Nu vil nogle mene, at man i regnestykket bør indregne de årlige udgifter på 16 mia. til individuel boligstøtte (gives til fortrinsvis til lejerne) og den årlige statsstøtte på ca. 1 mia. kr. årligt til drift af nyere almene boliger. Men disse tilskud gives af boligsociale årsager for at sikre, at lavindkomsterne kan have et rimeligt boligforbrug.

Populært sagt, skattesubsidiet til ejerboligerne betyder, at boligejerne har råd til flere boligm², uanset indkomst. Reguleringsgevinsten til lejerne betyder, at lejerne har råd til flere boligm², uanset indkomst.

Den individuelle boligstøtte er en boligsocial støtte, som sikrer, at lavindkomster, enlige med børn og pensionister et ekstra økonomisk tilskud, sådan at de kan bo i en lidt større bolig end ellers. Velfærdskommissionen i 2005 konkluderede, at denne støtte bør man ikke indregne, når

Boligpolitisk beretning 2 kvartal 2017

man evaluerer de samfundsmæssige subsidier til boligformer. Tværtimod var denne støtteform den ideelle for Velfærdskommissionen.

Note 1): 100.000 lejere, der bor i privatejede udlejningsboliger med aftalt leje (en slags markedsleje) eller en leje sat efter det lejedes værdi, får hverken gavn af regeringens skattelettelser til boligejerne eller den reguleringsgevinst, som kun tilfalder lejerne i de ældre udlejningsboliger og de almene boliger.

”Skatteaftalen koster mest for lejerne”.

Boligskatteaftalen mellem Regeringen og Socialdemokratiet, Dansk Folkeparti og Det Radikale Venstre koster statskassen milliarder af kroner. Meget mere end oplyst i ministeriets beregninger. Vismændene påpeger i deres netop offentliggjorte forårsrapport, at loftet i boligskatteaftalen over ejendomsværdiskatten er et væsentligt skattesubsidie til boligejerne. Desværre har vismændene ikke sat tal på, hvad dette subsidie årligt koster skatteyderne. Det ville ellers være interessant for lejerne, som betaler en del af subsidiet over skatten, og som ikke kan foretage en lige så skattebegunstiget opsparing som boligejerne, hvis de som lejere alternativt sparer op i aktier eller obligationer. En ubalance mellem ejere og lejere, som på urimelig vis fremmer segregeringen og som betyder, at de bedre stillede fortsat vil stemme med fødderne, og forlade lejesektoren.

For de kommende ændringer i ejendomsskatten (grundskylden) og grundværdierne er der delvist sat tal på skattestigningerne og skatterabatten. 40 % vil få stigninger og 60 % uændret eller fald. Alle, der får stigninger, vil i 2021 få en rabat, der neutraliserer stigningen. Efterhånden aftrappes rabatten for lejerne. De samlede skatterabatter fordeler sig (før tilbageløb) således, at boligejerne i 2021, når det nye system træder i kraft, får en rabat på 3,3 mia. kroner, lejerne en rabat på 2,1 mia. kr. Og sådan fortsætter det år for år, boligejernes samlede skatterabat koster skatteyderne mest, også når det opgøres pr. bolig kvadratmeter.

Det er aftalt, at skatterabatten udfases for lejerne (for erhvervsejendomme med udlejningsboliger) i form af en såkaldt moderniseret stigningsbegrænsningsregel. Den betyder kort sagt, at den pligtige ejendomsskat i kroner og øre ikke kan stige mere end 5 % hvert år, uanset om stigningen skyldes aftrapning af rabatten eller løbske grundvurderinger efter år 2021.

I 2020 skal der ifølge aftalen gøres status for lejernes forhold ved den kommende omlægning til det nye boligbeskatningssystem. For de almene udlejningsboliger betyder en særlig tryghedsaftale, at der på det tidspunkt ved særlig store grundværdistigninger kan aftales en anden (mindre) stigningstakt end 5 %.

Skatterabatten har primært til formål at sikre boligejerne imod konsekvenserne af de nye og højere ejendomsvurderinger. Lejeboligsektoren grundvurderinger stiger samlet markant mere end ejerboligsektorens, pga. en høj andel af etageboliger. Her skønner regeringen en stigning på 330 pct. i gennemsnit. Ejerboligsektoren har en permanent skatterabat indtil boligens sælges (garanti til eksisterende ejere). Dette gælder ikke for lejerne, hvor rabatten aftrappes over 20 år. Nye ejere vil kunne få et prisnedslag i købsprisen og dermed boligudgiften, som følge af de stigende grundvurderinger. Den mulighed har lejerne ikke. Både eksisterende og nye boligejere kan få indefrosset stigninger i boligskatten. Den mulighed har lejerne ikke. De private udlejere kan belåne vurderingsstigningerne, den mulighed har lejerne i den privatejede udlejningssektor ikke, uanset at grundskatter altid kan overvælttes på huslejen. De private udlejere kan klage over urimelige stigninger. Den mulighed har lejerne ikke.

Boligpolitisk beretning 2 kvartal 2017

Lad os tage et regneeksempel. Vi har en privatejet ejendom med 20 lejere på Frederiksberg. Stigningen i grundværdien i 2021 er 450 %, og kommunen sætter grundskyldpromillen ned til en tredjedel af det nuværende. Hver lejer betaler over huslejen i 2020 330 kr. pr. mdr. i grundskyld. I 2021 stiger grundskylden for lejeren med 24 kr. pr. mdr. Forudsættes en forholdsvis rolig stigning i grundværdierne på 3 % årligt, stiger grundskylden igen med 25 kr. i 2022. Og sådan vil det køre videre. Stiger grundværdierne med 6 % pr. år, vil stigningen i 2022 være 27 kr. pr. mdr. osv. Er reguleringen af grundværdien ikke 450 %, men 550 %, så stiger skatten i 2021 med 29 kr. pr. mdr.

Tallene viser, at selv om der er aftalt en procentvis overgrænse for stigningen, kan beløbet i kroner og øre variere. Derfor skal lejerne holde politikerne i kort snor, når det ifølge boligskatteaftalen i 2020 er aftalt ”at gøre status vedrørende lejernes forhold”.

Som omtalt i afsnit 2 behandlede vismændene i deres forårsrapport offentliggjort d. 30 maj boligskatteaftalen.

Overvismand Michael Svarer udtalte: ”Det er positivt, at den netop indgåede boligaftale ophæver nominalprincippet, der siden 2001 har medført, at ejendomsværdiskatten ikke har bidraget til at stabilisere boligprisudviklingen og endvidere har ført til en geografisk skæv effektiv ejendomsbeskatning. Boligaftalen medfører imidlertid, at den effektive ejendomsværdiskat fastlåses på et niveau omkring 0,45 pct. af ejendomsvurderingen, hvilket er et godt stykke under det niveau, der vil sikre en ensartet beskatningen i forhold til andre typer af kapitalindkomst. Det lave niveau giver dermed anledning til en fortsat skattesubsidiering af boligforbruget.”

“Aftalen lægger op til at ophæve den fastfrysning af boligskatterne, der har været siden 2001. Det er positivt, men niveauet for ejendomsværdiskatten, der vil komme til at gælde fremover, er for lavt.”

“En effektiv ejendomsværdiskat på 0,45 pct. indebærer, at investeringer i boliger fortsat vil blive favoriseret i forhold til investeringer i virksomheder.”

8. Forlig mellem Regeringen og de øvrige partier om digital kommunikation

Transport-, bygnings- og boligminister Ole Birk Olesen (LA) indgik d. 2. juni en bred politisk aftale med samtlige partier i Folketinget om øget digital kommunikation på lejeområdet.

I den private udlejningssektor og i den almene boligsektor foregår en stor del af kommunikationen mellem lejere og udlejere i dag med brev. I øvrige dele af samfundet foregår kommunikationen i langt højere grad digitalt.

Boligpolitisk beretning 2 kvartal 2017

Samtlige partier i Folketinget er blevet enige om en lovændring, som har til formål at modernisere lejelovgivningen, så lejer og udlejer lettere kan bruge moderne digitale kommunikationsformer.

Aftalen indebærer, at parterne er enige om at stemme for en ændring af lejelovgivningen, der bl.a. indeholder:

- At lejer og udlejer kan opsig en aftale om digital kommunikation og med et varsel på en måned fra d. 1. kræve, at meddelelser, hvor der er krav om skriftlighed, sendes med almindeligt brev.
- At lejere, der er undtaget fra Digital Post fra det offentlige, fritages for digital kommunikation i lejeforholdet.
- At kravet om skriftlighed pr. brev fastholdes ved betalingspåkrav og opsigelse, men parterne kan dog indgå aftale om, at lejerne også kan modtage de pågældende meddelelser i e-Boks.
- At reglerne om ind- og fraflytningssyn præciseres, så der skabes klarhed over, hvordan kommunikationen i forbindelse med synene kan gennemføres digitalt.
- At reglerne om tilbudspligt præciseres, så der skabes klarhed, hvordan udlejer kan opfylde tilbudspligten digitalt.
- At lovgivningen skal udformes således, at man kan overgå til fx e-Boks eller anden digital løsning på sigt uden, at lovgivningen skal ændres.

Transport-, bygnings- og boligministeren vil fremsætte lovforslaget om øget digital kommunikation på lejeområdet i efteråret 2017

9. Ny LLO analyse af boligbehovet

Boligdækningsgraden vil i de kommende 15 år falde, så der mangler flere og flere boliger. I dag mangler vi 243.000 boliger. I 2030 vil vi mangle 316.000 boliger, dvs. 73.000 flere end i dag. Og det endda med en forudsætning om, at der bygges 25.000 boliger om året. Det viser, hvor vigtigt det er, at der sættes mere gang i boligbyggeriet. Siden 2010 har vi kun bygget 12 – 14.000 boliger om året.

Ved brug af samme metode som Ølgård udvalget i 1988 og Boligministeriet 2006 har cheføkonom, i LLO, Jesper Larsen, beregnet, at der i 2017 mangler ca. 250.000 boliger. Beregningen bygger på, at der bør være en bolig til alle på 20 år og derover, når det forudsættes at befolkningen bor single og som par som man gjorde i 2006. Hvis dette skal opnås, skal der bygges mindst 25.000 boliger om året de næste mange år. Så vil målet nås engang på den anden side af 2050

Tabel 1 nedenfor opgør hovedresultatet af LLO's beregning.

Boligpolitisk beretning 2 kvartal 2017

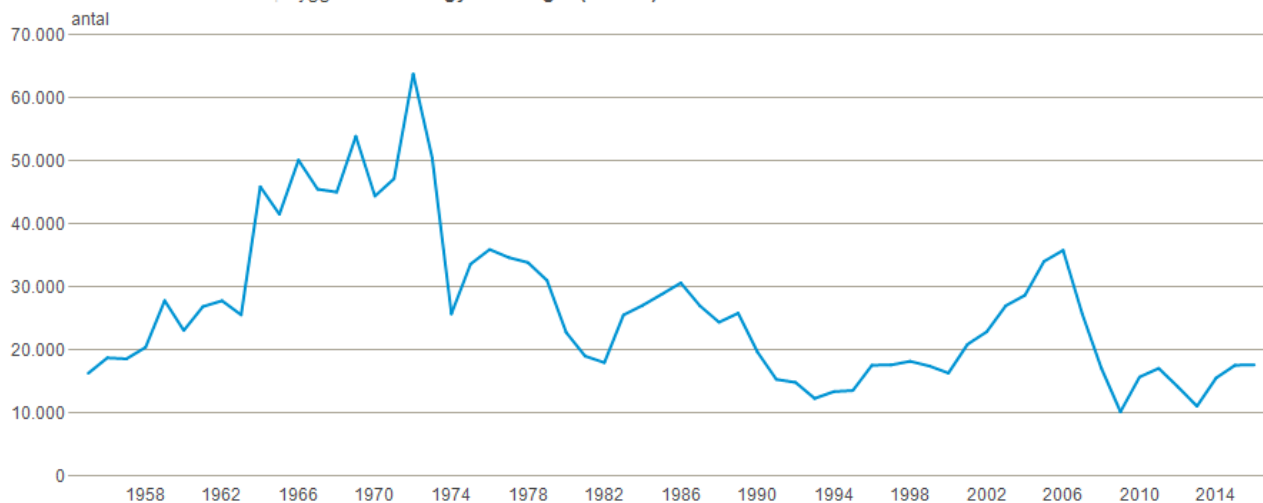
Tabel 1 Hovedresultat LLO beregning:						
		2017	2020	2030	2040	2050
PBE efterspørgsel efter boliger	1)	3.058.501	3.131.049	3.292.356	3.358.030	3.480.742
		2017	2017-2020	2021-2030	2031-2040	2040-2050
Udbud af boliger	2)	2.815.045	2.815.045	2.897.445	3.103.445	3.309.445
Ønsket boligbyggeri i perioden	3)		100.000	250.000	250.000	250.000
Nedlæggelser i perioden	4)		17.600	44.000	44.000	44.000
Boligbestand ultimo 10 året	5)		2.897.445	3.103.445	3.309.445	3.515.445
Boligdækningsgrad		92,04	89,91	88,01	92,42	95,08
Boligunderskud		-243.456	-316.004	-394.911	-254.585	-171.297
note 1) Boligefterspørgslen er den potentielle boligefterspørgsel PBE via DS befolkningsprognose PBE er beregnet med den forudsætning, at der er en bolig til alle på 20 og derover, hvis man bor sammen og parvis i aldersgrupperne som man gjorde i 2006						
note 2) Udbuddet af boliger i 2017 omfatter beboede og ubeboede boliger eksklusiv fritidshuse kilde Danmarks Statistik.						
note 3) Ønsket boligbyggeri på 25.000 årligt , hvis boligdækningsgraden skal være tættere på 100 i 2050						
note 4) Nedlæggelser og sammenlægninger af boliger ifølge Socialministeriets antagelser i analysen fra 2006						
note 5) Boligbestanden er bestanden primo perioden plus behovet for byggeri jf note 3, minus nedlæggelser jf note 4						

Befolkningstilvæksten betyder, at der er behov for flere boliger. Den ændrede aldersfordeling mod flere ældre betyder, at der bliver behov for flere lejeboliger, fordi lejeboligen nemmere er til at overkomme for de ældre. Samtidigt er prisen på de ledige privatejede lejeboliger og andelsboliger steget voldsomt. Det rammer især lavindkomstgruppen blandt de boligsøgende. Sker der ikke nogen markant forøgelse af boligbyggeriet, vil flere og flere skulle dele en bolig, og flere og flere unge må vente længere på at kunne flytte hjemmefra. Budskabet er derfor, at der skal bygges flere boliger. Det kan lade sig gøre. Som det ses i nedenfor har vi i flere perioder haft et højt niveau for boligbyggeriet.

Boligpolitisk beretning 2 kvartal 2017

Det samlede boligbyggeri (historisk oversigt)

Anvendelse: **Anvendelse i alt** | Byggefase: **Påbegyndt boliger (1938 -)**



I 60-erne, i 80-erne og i midten af 0-erne lå det årlige boligbyggeri betydeligt højere end i dag. Vi har behov for, at Folketinget sikrer, at kommunerne bygger boliger, og særligt lejeboliger. LLO ønsker, at det almene udlejningsbyggeri fremmes, fordi det er billigere og fordi der her er indflydelse for lejerne og beboerdemokrati. I dag er det almene boligbyggeri helt i bund. I 2015 blev der kun påbegyndt 515 boliger. Tilbage i midten af 80-erne sikrede et Folketingsflertal en målsætning om 12.000 nye almene boliger årligt. Det har vi brug for igen.

Boligbyggeriet i byerne bør i højere grad være mindre lejeboliger, fordi disse boliger er til at betale for lavindkomster og singler. Familieboliger i byerne bør fremmes med sammenlægning af små ældre lejligheder, idet der på denne måde tilvejebringes familieboliger, der kan betales af lavindkomster og mellemindkomster. Lejlighedssammenlægningerne skal bygge på et frivillighedsprincip, således at nabo lejeren til en mindre ledig lejlighed får tilbudt at leje lejligheden, og selv forestår modernisering af lejligheden.