

Skattestoppets effekt på boligprisen

Resumé:

I dette papir beregnes skattestoppets effekt på boligpriserne. På kort sigt har skattestoppet haft en effekt, mens det på lang sigt ganske som man ville forvente ikke har haft nogen effekt.

soa09611

Nøgleord: boligmarked

Modelgruppepapirer er interne arbejdsrapporter. De konklusioner, der drages i papirerne, er ikke endelige og kan være ændret inden opstillingen af nye modelversioner. Det henstilles derfor, at der kun citeres fra modelgruppepapirerne efter aftale med Danmarks Statistik.

1. Indledning

Dette papir er lavet som et forsøg for at se om ADAM finder nogenlunde det samme som Nationalbanken finder i MONA i deres kvartaloversigt fra marts 2011. Der ses på skattestoppets effekt på boligpriserne fra 2002 og frem. Skattestoppet er interessant primært i to perioder. I 2007, hvor boligpriserne toppede, og når skattestoppet når sin fulde effekt.

Når skattestoppet er indført, vil skatteprovenuet udhules med inflationen. Husejerne skal betale et fast beløb, som realt udhules med inflationen. Dermed bliver det relativt billigere at købe og eje bolig, hvormed boligpriserne stiger. Før skattestoppet havde ejendomsværdiskatten en dæmpende effekt på boligpriserne og steg dermed, når boligpriserne steg. Det gør det dyrere at sidde i huset, hvormed der vil blive lagt en dæmper på boligpriserne. Med ejendomsværdiskatten fastlåst i kroner og øre er denne mekanisme trådt ud af kraft. Ligegyldigt hvor meget boligen stiger i værdi, vil ejendomsværdiskattebetalingen ikke ændres, og der er således ikke nogen dæmpende effekt. Der er dog en dæmpende effekt fra grundskylden, da denne ikke er fastlåst i et nominelt beløb. Denne vil også være større under et skattestop end ellers.

2. Simulering

I denne simulation ændres ejendomsværdiskattesatsen til at være fastlåst i procent. Den fastlåses til sit 2002 niveau fra 2002 og frem. Dette svarer til at hæve ejendomsværdiskatten i alle følgende år. Når ejendomsværdiskatten hæves, vil det være dyrere at eje bolig i forhold til det historiske scenarie. Dermed vil priserne falde (eller stige mindre) igen i forhold til det historiske scenarie. Dermed vil der være færre boliginvesteringer, og boligmengden vil mindskes. Når udbuddet af boliger mindskes, vil priserne stige igen. Når man ændrer ejendomsværdiskatten, vil forskellen mellem historisk forløb og simulation først være stor og derefter blive negativ.

Denne simulering sammenholder den faktiske udvikling i skatteprovenuet og boligpriserne med en kontrafaktisk udvikling, hvor ejendomsværdiskattesatsen fastlåses til sit 2002 niveau.

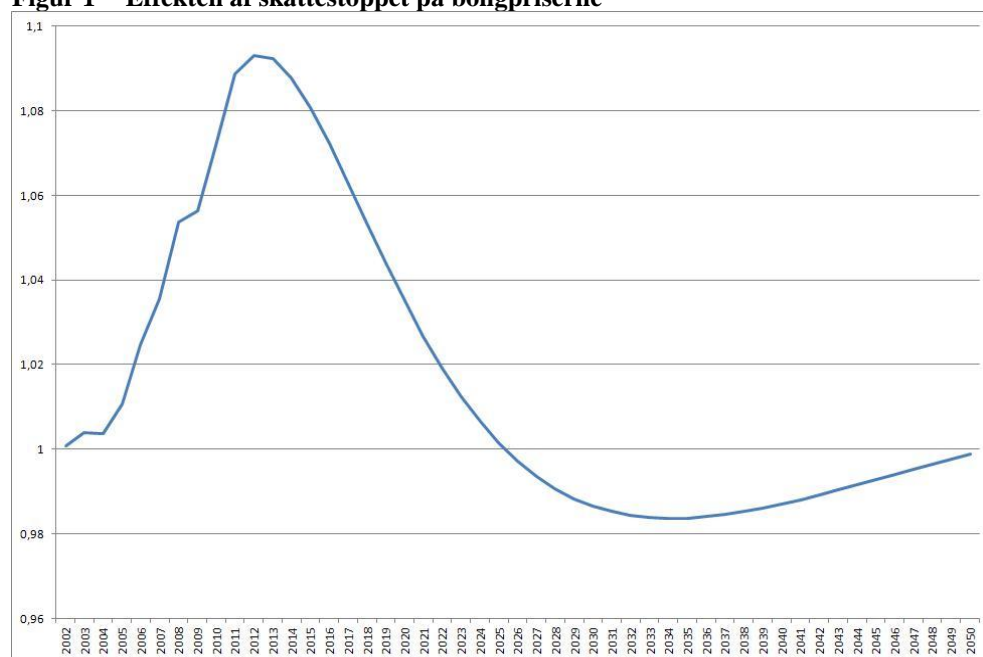
Korrektionsfaktoren **kssyej** sættes til sit 2002 niveau, som er 0,85452096. I 2007 svarer det til en stigning i forhold til banken på 43,21 %. Der ses på phk og phv – altså kontantprisen for et enfamilieshus og vurderingsprisen for samme.

I 2007 er forskellen til banken -2,93 % for phv og -3,43 % for phk og stadig voksende (jf. figur 1). Det ses, at forskellen indtil 2005 er stort set ikke eksisterende. Dette skyldes, at forskellen mellem den historiske kssyej og den fastsat i simulationen er meget lille før 2005. Forskellen er maksimalt 5,4 %, hvor den i 2005 stiger til 17,08 %.

Nationalbanken finder i deres kvartalsoversigt en forskel på 4,3 % i 2007 mellem faktisk og kontrafaktisk forløb. Dette skal holdes op mod de 3,4 %, der findes i ADAM.

Skattestoppet er først slået fuldt igennem i 2012 – 10 år efter indførslen af det. På dette tidspunkt vil det have løftet boligpriserne med 9,3 %. I modellen er det dog antaget, at boligpriserne stiger i 2011 og frem, hvilket på nuværende tidspunkt ikke er afklaret. Pga. krisen opnås den fulde teoretiske effekt derfor muligvis aldrig. I 2010 var effekten dog over 7 %, og må derfor siges at have været betydelig.

Figur 1 Effekten af skattestoppet på boligpriserne



Øem finder, at skattestoppet er skyld i 1,5 pct. point af stigningen indtil 2005 i deres arbejdspapir fra august 2005, hvilket ligner meget de 1,3 pct. point, der findes i ADAM.

$$phv = 0.5 \cdot phk + 0.5 \cdot phk_{-1} \cdot kphv \quad (1.1)$$

Der er en ting, man bør være opmærksom på i forhold til denne simulering. phk og phv har ca. samme procentvise stigning i perioden 2002 til 2010 – bortset fra i 2004. Her går de i hver sin retning både i den historiske bank og i simuleringen. Det er korrelationsfaktoren, der falder med 5,6 % mod en 1 % og 3 % stigning i foregående og efterfølgende år. Hvorfor dette skred sker, kan jeg ikke gennemskue. Man har tidligere opgjort phv ud fra Statistisk Tiårsoversigt, omsætning af fast ejendom, indeks for udviklingen i ejendomsværdier for identiske ejendomme. Denne findes ikke længere i tiårsoversigten. Den findes i 2003, men ikke i 2005. Serien kan derfor være udgået i 2004 og dem, der har skullet videreføre serien, har blot ladet den stagnere. Fra 2005 fremgår det, at

phv er blevet opdateret med phk's vækstrate. Det kan være forklaringen på, at der er et mærkeligt brud.

3. Konklusion

Skattestoppet har haft en effekt på boligpriserne på kort sigt men ikke på lang sigt. Effekten ser dog ud til at være mindre end Nationalbanken finder i deres kvartalsoversigt af marts 2011, del 2.