



ANALYSE - SAMFUND, ØKONOMI OG EJENDOMME

En afskaffelse af tinglysningsafgiften kan sætte gang i ejendomsmarkedet igen

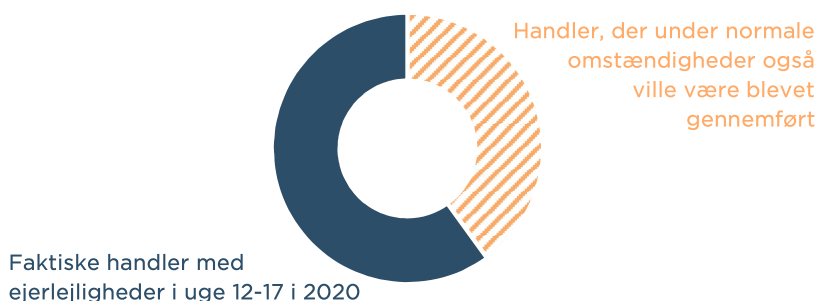
Resumé

Coronakrisen presser bolig- og ejendomsmarkedet i Danmark. Handelen med ejerlejligheder bremsede brat op i de første seks uger med nedlukning, og der er generelt forventninger om prisfald året ud.

Dette kan vise sig problematisk, da ejendomme og boliger har enorm og langvarig betydning for både privat- og samfundsøkonomien. Hvis Danmark skal hurtigt ud af coronakrisen, er der derfor behov for at se på målrettede tiltag, der kan holde hånden under markedet for fast ejendom.

En afskaffelse af tinglysningsafgiften er et sådan tiltag. Danskerne betaler årligt 7 mia. kroner i tinglysningsafgift, og en afskaffelse heraf vil gøre det nemmere og billigere at handle med boliger og optage lån i fast ejendom. Det vil derfor både tilskynde til flere handler og frigøre midler, som danskerne i stedet kunne bruge på istandsættelser og forbrug. En afskaffelse af tinglysningsafgiften forventes at skabe ca. 7.500 job.

Gennemsnitligt antal handler med ejerlejligheder, uge 12-17 i 2020 i forhold til samme uger de foregående fem år



Kilde: boligsiden.dk og egne beregninger.

Note: Figuren viser det gennemsnitlige antal handler med ejerlejligheder for ugerne 12 til 17 i 2020 som andel af det gennemsnitlige antal handler med ejerlejligheder i de samme uger i årene 2015-2019.

En afskaffelse af tinglysningen kan sætte gang i ejendomsmarkedet igen

Maj 2020
Side 2 af 7



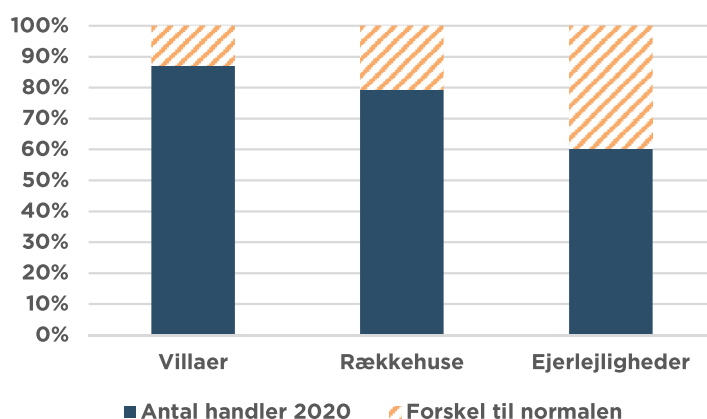
**EJENDOM
DANMARK**

Coronakrisen ramte også ejendoms- og boligmarkedet brat

Ejendoms- og boligmarkedet har også mærket betydningen af coronakrisen. Coronakrisen førte således til en meget brat opbremsning på boligmarkedet: Handlen med ejerlejligheder faldt med 40 procent over de første seks uger af coronanedlukningen sammenlignet med normalen for de samme uger i de foregående fem år. Også villaer og rækkehuse blev handlet mindre end normalt på den tid af året.

Coronakrisen har også ramt markedet for fast ejendom i Danmark

Gennemsnitligt antal bolighandler i ugerne 12-17 2020 sammenlignet med de foregående år



Handelen med ejerboliger er faldet drastisk i uger 12-17 sammenlignet med samme periode i de foregående fem år

Kilde: boligsiden.dk og egne beregninger.

Note: Figuren viser det gennemsnitlige antal bolighandler for ugerne 12 til 17 i 2020 sammenlignet med det gennemsnitlige antal bolighandler i de samme uger i årene 2015-2019.

Selvom handelen så småt er taget til igen, forventer langt de fleste økonomer, at der i 2020 vil være et prisfald på boligmarkedet. De økonomiske vismænd forudser f.eks. et fald på 8-11 procent i 2020, og en række banker som Nykredit og Sydbank forventer prisfald på ca. 5 procent i 2020.

De fleste økonomer regner desuden med, at prisfaldet vil følges af en længere periode med en markant opbremsning i omfanget af bolighandler. Det bratte fald i de første uger vil sandsynligvis forandre sig til en længere periode med færre handler i almindelighed og til lavere priser.

Der er forventninger om prisfald - og selvom der er kommet mere gang i bolighandelen igen, forventer eksperterne faldende aktivitet på boligmarkedet

En afskaffelse af tinglysningen kan sætte gang i ejendomsmarkedet igen

Maj 2020
Side 3 af 7



**EJENDOM
DANMARK**

Ejendoms- og boligmarkedet har afgørende betydning for dansk økonomi

Denne udvikling på markedet for fast ejendom kan vise sig problematisk. Ejendoms- og boligmarkedet har nemlig afgørende betydning for dansk økonomi, idet fast ejendom er et omdrejningspunkt for både dele af den finansielle sektor – som pant og sikkerhed – og for dele af danskernes pensionsopsparinger. Og ejendomme spiller også en betydelig rolle som direkte kilde til økonomisk aktivitet i flere andre dele af økonomien f.eks. inden for byggeri og håndværk. Og alt dette gælder uanset, om der er tale om almindelige ejerboliger eller større ejendomme.

Faldende boligpriser rammer derfor både opsparing og danskerne finansielle muligheder og den økonomiske aktivitet i samfundet i almindelighed.

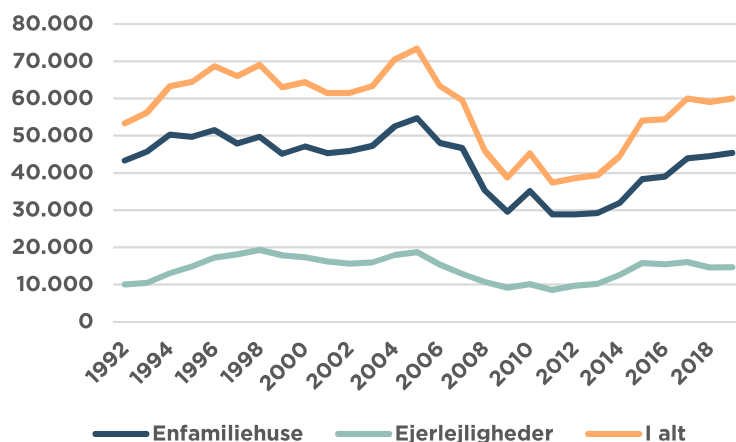
Kriser på bolig- og ejendomsmarkedet varer længe

Når ejendomsmarkedet rammes af økonomisk krise, tager det lang tid at vende tilbage til normaltilstanden. Der skulle f.eks. gå næsten ti år fra finanskrisens lavpunkt på boligmarkedet i 2011 til handelsomfanget omtrent vendte tilbage til normaltilstanden fra 1990'erne og første halvdel af 2000'erne.

Ejendoms- og boligmarkedet har enorm betydning for både privat- og samfundsøkonomien

Kriser på boligmarkedet har det med at være langvarige

Antal årlige handler med ejerboliger, 1992-2019



Kilde: Danmarks Statistik, Statistikbanken: EJEN88

En afskaffelse af tinglysningen kan sætte gang i ejendomsmarkedet igen

Maj 2020
Side 4 af 7



EJENDOM
DANMARK

For nuværende ved man selvfølgelig ikke, hvor lang coronakrisen bliver. Men skal man undgå, at ejendomsmarkedet bliver påvirket i mange år efterfølgende, er der behov for målrettede tiltag, der holder hånden under markedet for fast ejendom. Og en afskaffelse af tinglysningsafgiften kan være et godt sted at sætte ind.

En afskaffelse af tinglysningsafgiften er en god mulighed, hvis man vil styrke markedet for fast ejendom

Tinglysningsafgiften er en skat på den finansielle transaktion – ikke selve bolighandlen

Når man ser på de samlede ejendomsskatter, stikker tinglysningsafgiften nemlig ud. Mens ejendomsværdiskat og grundskyld baserer sig på ejendommens værdi og dermed stiger og falder i takt med udviklingen på markedet, er tinglysningsafgiften en direkte skat på at handle.

Tinglysningsafgiften er en afgift på handel med fast ejendom – ikke på selve ejendommen

Tinglysningsafgiften er en såkaldt transaktionsskat og udgør 0,6 pct. af købesummen. Der skal også betales en tinglysningsafgift, når der optages lån i en bolig eller ejendom (eller en virksomhed) – og her er afgiften 1,5 procent af låneoptagelsesværdien.

Og der skal også betales tinglysningsafgift, når der skal optages lån

Tinglysningsafgiften gør det således dyrere for danskerne og danske virksomheder både at handle ejendomme og boliger og at gøre brug af de finansielle muligheder, som f.eks. en ejendom kan give.

Afgiften kostede i 2019 danskerne og danske virksomheder over 7 milliarder kroner – det højeste beløb siden 2008. På baggrund af handelsomfanget og en antagelse om gennemsnitlige ny-belåningsgrader for hhv. ejerboliger og erhvervsjendomme på 40 hhv. 30 procent af handelsværdierne, er det EjendomDanmarks estimat, at ca. 3 mia. kroner heraf stammer fra handel med almindelige ejerboliger, 1 mia. kroner fra handel med erhvervsjendomme og 3 mia. kroner fra andre typer af pant i virksomheder.

Opsummerende betyder alt dette, at der ved køb af en gennemsnitlig ejerbolig til 4 mio. kroner skal svares 24.000 kroner i tinglysningsafgift. Ved ny belåning på 80 procent – hvor afgiftssatsen er på 1,5 procent – stiger den samlede regning til 74.000 kroner.

En afskaffelse af tinglysningen kan sætte gang i ejendomsmarkedet igen

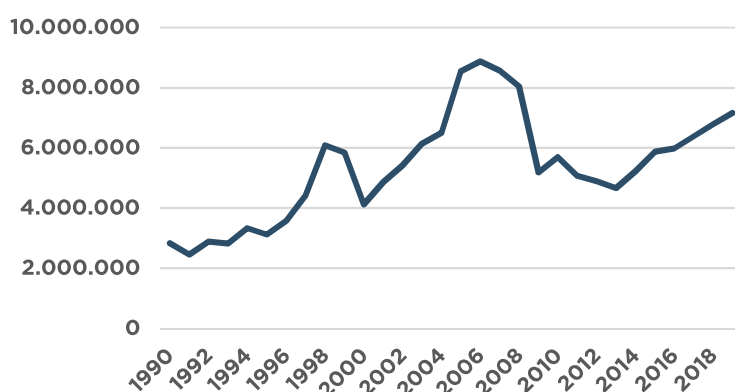
Maj 2020

Side 5 af 7



EJENDOM
DANMARK

Provenu fra tinglysningsafgift, 1990-2019



Kilde: Danmarks Statistik, Statistikbanken: SKAT.

Tinglysningsafgiften er større end nødvendigt

Tinglysningsafgiftens provenu overstiger langt udgifterne forbundet med administrationen af selve tinglysningen. Dette skyldes mindst to forhold:

- 1) Førhen var der en del manuel administration forbundet med at notere ejendommens specifikationer og ejerforhold i tingbogen, men med digitaliseringen af tinglysningen er denne manuelle administration kraftigt reduceret.
- 2) Tinglysningsafgiften beregnes som en procentdel af købesummen, og derfor betales der naturligvis mere i afgift ved handler med stor værdi end ved mindre handler – også selvom administrationen ikke nødvendigvis i alle tilfælde er mere kompliceret i dyrere handler end i billigere.

Der er med andre ord meget, der taler for, at afgiften er unødvendigt høj og derfor bør afskaffes eller som minimum lægges om til et gebyr, som afspejler de reelle udgifter.

Ydermere afspejler tinglysningsafgiftens størrelse ikke de udgifter, der for staten reelt er forbundet med tinglysningen

En afskaffelse af tinglysningen kan sætte gang i ejendomsmarkedet igen

Maj 2020
Side 6 af 7



**EJENDOM
DANMARK**

Betydelige samfundsøkonomiske gevinster ved en afskaffelse af tinglysningsafgiften

En annullering af tinglysningsafgiften vil være en meget velkommen håndsækning til samfundsøkonomien på flere måder:

For det første vil det hjælpe med at holde hånden under et boligmarked, der er stærkt påvirket af coronakrisen. Ved at annullere tinglysningsafgiften vil boligmarkedet ganske enkelt hurtigere kunne genvinde noget af den tabte handelsaktivitet.

For det andet vil en afskaffelse af tinglysningsafgiften give danskerne bedre finansielle muligheder, der f.eks. kan anvendes til at sætte gang i f.eks. bolig- og bygningsrenoveringer og forbrug, der stimulerer den trængte økonomi.

For det tredje vil en afskaffelse af afgiften give de danske virksomheder nemmere adgang til lånefinansiering af f.eks. investeringer og udviklingsprojekter.

Alt dette medfører en beskæftigelseseffekt. Ved at tage udgangspunkt i Finansministeriets vurderinger af effekterne ved afskaffelse af ejendomsskatter, kan man konkludere, at en afskaffelse af tinglysningsafgiften sandsynligvis vil have en beskæftigelseseffekt svarende til i omegnen af 7.500 fuldtidsstillinger.

Effekter af en afskaffelse af tinglysningsafgiften

Umiddelbart finanspolitisk betydning	Udgift efter afærd og tilbageløb	Forventet beskæftigelses-effekt
Minus 7 mia. kroner	4,9 mia. kroner	Ca. 7.500 fuldtidsstillinger

Kilde: Danmarks Statistik, Statistikbanken: SKAT, Finansministeriet (2017): *Opdaterede finanseffekter: dokumentationsnotat* og egne beregninger.

Note: Der er i beregningen taget udgangspunkt i Finansministeriets vurderinger af jobeffekter ved afskaffelse af ejendomsskatter generelt. Beskæftigelseseffekten er derfor behæftet med en vis usikkerhed.

Denne lempelse vil således alt i alt have både stor og positiv betydning for både bolig- og ejendomsmarkedet og beskæftigelsen – og dermed for samfundsøkonomien som helhed. Begge dele kan vise sig hårdt tiltrængte i efterspillet efter coronanedlukningen.

En afskaffelse af tinglysningsafgiften vil kunne sætte gang i mere handelsaktivitet på boligmarkedet

En afskaffelse af tinglysningsafgiften vil sandsynligvis kunne skabe ca. 7.500 flere jobs i Danmark



Om denne analyse

I ejendomsbranchen skaber man de fysiske rammer, som er afgørende for danskernes trivsel og udvikling, og derfor har ejendomsbranchen et stort ansvar for liv og vækst i Danmark. Som ejendomsbranchens erhvervsorganisation tager vi i EjendomDanmark dette ansvar alvorligt og bidrager løbende med indsigt, analyse og viden om forhold, der er relevante for ejendomsbranchen og samfundet.

Det er tilladt at citere fra denne analyse med tydelig kildeangivelse og henvisning til EjendomDanmark.

Denne analyse er udarbejdet af økonomisk-politisk konsulent Anders Gade Jeppesen, cand. polit., analytiker Christian Deichmann Haagerup og seniorrådgiver Morten Jarlbæk Pedersen, cand. scient. pol., Ph.D.

Kontakt

Hvis du vil vide mere om tinglysningsafgiften eller EjendomDanmark og den danske ejendomsbranche, kan du kontakte politisk-økonomisk konsulent Anders Gade Jeppesen på agj@ejd.dk.

Du kan også læse mere på www.ejd.dk.