

Indefrosne ejendomsskatter og boligydelseslån til folkepensionister – 2018

Tabeller og figurer

Ældre Sagen

Oktober 2020

Ældre Sagen udarbejder en række analyser om ældre med hovedvægt på en talmæssig dokumentation. Hovedkilden er Danmarks Statistik, enten Statistikbanken eller udtræk fra register for formue og gæld indkomstregister, der bygger på en 30 % stikprøve af befolkningen, som Ældre Sagen har adgang til under forskerordningen.

Det tilstræbes, at hvert års Ældre i Tal indeholder de nyeste tal om et emne. Der anvendes oplysninger for forskellige år, afhængig af hvornår statistikker om de enkelte emner offentliggøres. Det tilstræbes, at figurer og tabeller med samme indhold har samme nummer fra år til år. Figurer og tabeller står derfor ikke nødvendigvis i den rækkefølge, de refereres i teksten. For nogle analyser opdateres alene tabeller og figurer, hvis der ikke er væsentlige ændringer i forhold til tidligere år.

Tabeller og figurer

Om data

I analysen af pensionister er kun medtaget familier, hvor mindst en person modtog folkepension, hvor den pågældende var over 65 år 1. januar 2018 og var i live ved udgangen af 2018, og hvor familien yderligere havde fast ejendom i form af en helårsbolig eller en fritidsbolig beboet af ejeren. Udover folkepensionister kan alle over folkepensionsalderen, førtidspensionister, modtagere af delpension og efterlønsmodtagere indefryse ejendomsskat.

Betingelser for lån til betaling af kommunale ejendomsskatter (indefrysningsslån)

Lån til betaling af kommunale ejendomsskatter (grundskyld) kan ydes til ejeren og til ægtefællen for ejendomme, hvoraf der betales grundskyld, og som ejeren bebor, hvis:

- ejeren eller dennes ægtefælle har nået folkepensionsalderen eller
- ejeren eller dennes ægtefælle modtager førtidspension, delpension eller efterløn samt til
- en ægtefælle, der overtager en ejendom efter en pensionist uden selv at være pensionist.

Til sikkerhed for lånet skal der tinglyses et skadesløshedsbrev eller et ejerpantebrev, der har sikkerhed indenfor ejendomsvurderingen. Der kan ydes lån, indtil lån med tilskrevne renter udgør 95 % af skadesløshedsbrevets pålydende.

Der kan ydes lån til både helårsboliger og fritidsboliger, men hvis pensionisten ejer flere ejendomme, kan der kun opnås lån til én ejendom.

Lånet forrentes med den gennemsnitlige obligationsrente. Renten fastsættes for et år ad gangen, og renten tilskrives lånet. For 2018 var renten fastsat til 1 %. Renten er ikke fradragsberettiget, men ved indfrielsen gives der et nedslag i de renter, der er tilskrevet siden 2011. Nedslaget er fra 2019 på 25 %, dvs. en ordning, der er lidt mindre fordelagtig end et løbende rentefradrag, og som samtidig øger sikkerheden for kommunens lån, fordi en del af renterne ikke skal betales.

Lånet skal indfries, når ejendommen skifter ejer.

Betingelser for boligydelseslån

Boligydelse til folkepensionister, der bor i ejerbolig og i andelsbolig, ydes som lån. Lånet forrentes med diskontoen, der pt. er 0 %.

Der kan ikke både ydes lån efter regler for indefrysning af grundskyld og efter reglerne for boligydelse.

For pensionister i andelsbolig, der modtog boligstøtte til andelsboligen før 1. juni 2008, ydes 40 % af boligydelsen som tilskud og 60 % som lån. Andelshaverne kan vælge kun at modtage den del af boligydelsen, der er tilskud.

Lånet skal indfries, når ejendommen skifter ejer eller ved overdragelse af andelsbeviset.

Lån til betaling af stigning i grundskyld

Lån, der er yder af reglerne om "midlertidig" indefrysning af stigning i grundskyld, indgår ikke opgørelsen af pensionisters lån til betaling af grundskyld, da DST ikke har statistik for disse lån. Lån efter disse regler går forud for lån efter reglerne for lån til pensionister, dvs. stigninger i grundskylden fra 2018 og frem medfører mindre lån efter de særlige regler for pensionisters indefrysning af grundskyld. Der skal ikke stilles sikkerhed for lånet, og lånet forrentes ikke.

Tabel 1. Folkepensionister med lån til betaling af ejendomsskatter (samlet indefrosset beløb) - 2018

	Familier i ejerbolig		Gennemsnitlig grundskyld		Gennemsnitlig ejendomsværdi		Gennemsnitlig indefrosset gæld	Lån i pct. af ejendomsværdi
	Med lån	Uden lån	Med lån	Uden lån	Med lån	Uden lån		
	Antal familier (opregnet)		kr.					
Alle i ejerbolig	45.900	370.000	19.000	10.000	2.231.000	2.027.000	168.000	7,5%
65-69	4.400	117.000	19.000	10.000	2.376.000	2.103.000	79.000	3,3%
70-74	12.600	118.500	18.000	10.000	2.265.000	2.151.000	129.000	5,7%
75-79	13.800	70.000	18.000	10.000	2.269.000	1.987.000	171.000	7,5%
80+	15.100	64.600	18.000	9.000	2.127.000	1.702.000	222.000	10,4%
Enlige	22.600	131.700	17.000	8.000	2.006.000	1.632.000	170.000	8,5%
65-69	2.000	33.500	16.000	8.000	2.025.000	1.632.000	80.000	4,0%
70-74	5.500	36.500	16.000	8.000	1.974.000	1.721.000	120.000	6,1%
75-79	6.100	25.900	17.000	8.000	2.027.000	1.660.000	166.000	8,2%
80+	9.100	35.800	17.000	8.000	2.009.000	1.521.000	223.000	11,1%
Par (1 eller 2 folkepensionister)	23.300	238.200	20.000	11.000	2.450.000	2.245.000	165.000	6,7%
65-69	2.300	83.400	22.000	11.000	2.678.000	2.292.000	77.000	2,9%
70-74	7.200	81.900	21.000	11.000	2.487.000	2.343.000	136.000	5,5%
75-79	7.700	44.100	20.000	11.000	2.460.000	2.179.000	175.000	7,1%
80+	6.000	28.800	20.000	10.000	2.304.000	1.928.000	221.000	9,6%

Kilde: 30% stikprøve fra Danmarks Statistik af Formue og gæld og indkomstregister. Antal er afrundet til nærmeste 100, og beløb til nærmeste 1.000 kr.

Anm: "Med lån" er familier, der har optaget lån til betaling af ejendomsskatter. "Uden lån" er familier, der ikke har optaget lån til betaling af ejendomsskatter.

Tabel 2. Folkepensionister med indefrosne ejendomsskatter i forhold til pensionister i ejerbolig, der ikke har indefrosset ejendomsskat – 2018

	Andel af pensionister i ejerbolig, der har indefrosset ejendomsskat	Grundskyld for de, der har indefrosset grundskyld i pct. af gennemsnitlig grundskyld	Ejendomsvurdering for de, der har indefrosset grundskyld i pct. af gennemsnitlig ejendomsvurdering
Alle i ejerbolig	11%	170%	109%
65-69	4%	184%	112%
70-74	10%	165%	105%
75-79	16%	166%	112%
80+	19%	173%	119%
Enlige	15%	180%	119%
65-69	6%	198%	122%
70-74	13%	169%	113%
75-79	19%	173%	117%
80+	20%	178%	124%
Par (1 eller 2 folkepensionister)	9%	172%	108%
65-69	3%	192%	116%
70-74	8%	170%	106%
75-79	15%	166%	111%
80+	17%	169%	116%

Kilde: 30% stikprøve fra Danmarks Statistik af Formue og gæld og indkomstregister. Antal er afrundet til nærmeste 100, og beløb til nærmeste 1.000 kr.

Tabel 3. Formue for folkepensionister i ejerbolig opdelt efter lån til betaling af ejendomsskatter - 2018

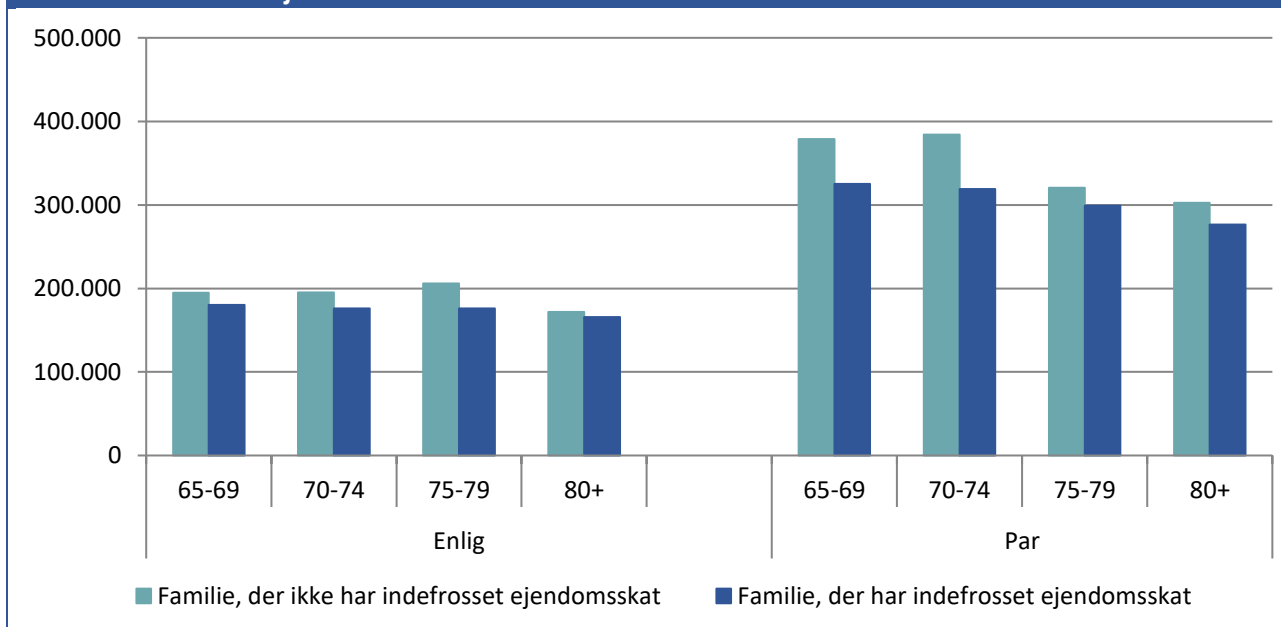
	Gennemsnitlig formue		Gennemsnitlig friværdi		Gennemsnitlig finansiel nettoformue	
	Med lån	Uden lån	Med lån	Uden lån	Med lån	Uden lån
Alle i ejerbolig	2.633.000	2.622.000	2.106.000	1.589.000	-393.000	338.000
65-69	2.588.000	2.034.000	2.136.000	1.452.000	-563.000	-299.000
70-74	2.565.000	3.069.000	2.069.000	1.644.000	-484.000	671.000
75-79	2.711.000	2.694.000	2.124.000	1.654.000	-358.000	444.000
80+	2.631.000	2.791.000	2.112.000	1.665.000	-299.000	764.000
Enlige	2.386.000	2.246.000	1.947.000	1.434.000	-372.000	326.000
65-69	2.320.000	1.825.000	1.874.000	1.236.000	-397.000	-66.000
70-74	2.230.000	2.230.000	1.817.000	1.446.000	-450.000	226.000
75-79	2.424.000	2.456.000	1.941.000	1.501.000	-369.000	512.000
80+	2.470.000	2.505.000	2.046.000	1.560.000	-321.000	660.000
Par (1 eller 2 folkepensionister)	2.873.000	2.831.000	2.261.000	1.674.000	-413.000	345.000
65-69	2.819.000	2.118.000	2.362.000	1.539.000	-706.000	-392.000
70-74	2.819.000	3.443.000	2.260.000	1.732.000	-509.000	870.000
75-79	2.938.000	2.834.000	2.269.000	1.743.000	-349.000	404.000
80+	2.874.000	3.147.000	2.210.000	1.795.000	-267.000	894.000

Kilde: 30% stikprøve af Danmarks Statistiks register for formue og gæld og indkomstregistrer. Beløb er afrundet til nærmeste 1.000. Værdien af fast ejendom er i denne tabel opgjort på grundlag af DST's skønnede markedsværdi for fast ejendom. Da denne i gennemsnit er noget højere end den seneste offentlige vurdering fra 2011, er friværdien ca. 800.000 kr. lavere for pensionister, der har indefrosset ejendomsskat, når friværdien opgøres i forhold til den offentlige vurdering. For pensionister, der ikke har indefrosset ejendomsskat, er friværdien kun ca. 260.000 kr. lavere, når den seneste ejendomsvurdering anvendes i stedet for DST's skønnede markedsværdi.

Tabel 4. Disponibel indkomst og "rådighedsbeløb" for folkepensionister i ejerbolig - 2018					
Folkepensionister i ejerbolig	Alle 65+	65-69	80+	Enlige	Par
	Gennemsnitlig disponibel indkomst - kr. pr. familie				
Folkepensionister, der har indefrosset ejendomsskat					
Gennemsnitlig disponibel indkomst	353.000	377.000	322.000	277.000	427.000
Gennemsnitlig disponibel indkomst minus beregnet lejeværdi (5,6 % af vurdering)	238.000	258.000	210.000	172.000	302.000
"Rådighedsbeløb" (disponibel indkomst minus boligskatter)	219.000	239.000	192.000	156.000	282.000
"Rådighedsbeløb", hvis grundskyld er indefrosset i 2018	238.000	258.000	210.000	172.000	302.000
Folkepensionister, der ikke har indefrosset ejendomsskat					
Gennemsnitlig disponibel indkomst	393.000	421.000	314.000	269.000	462.000
Gennemsnitlig disponibel indkomst minus beregnet lejeværdi (5,6 % af vurdering)	310.000	336.000	239.000	199.000	372.000
"Rådighedsbeløb" (disponibel indkomst minus boligskatter)	300.000	326.000	230.000	191.000	361.000

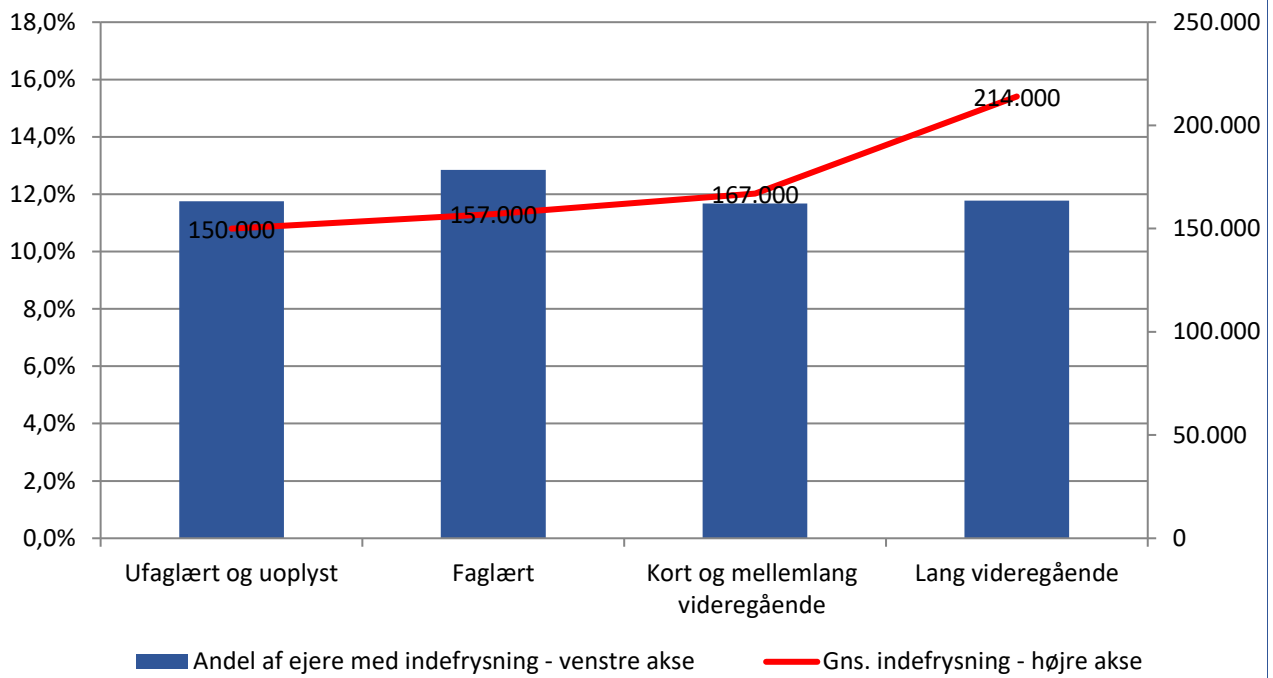
Kilde: 30% stikprøve af Danmarks Statistiks register for formue og gæld og indkomstregister. Beløb er afrundet til nærmeste 1.000.

Figur 1. "Rådighedsbeløb" for pensionister, der indefryser ejendomsskat, i forhold til pensionister, der ikke har indefrosset ejendomsskatten – 2018



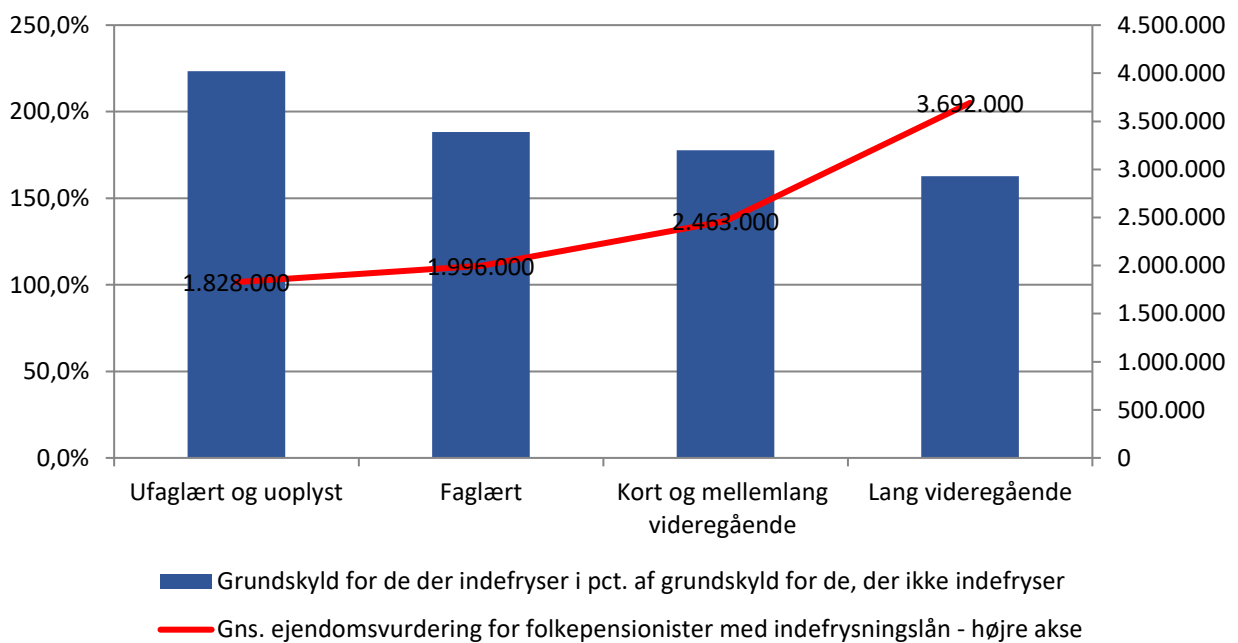
Kilde: 30% stikprøve af Danmarks Statistiks register for formue og gæld og indkomstregister. Beløb er afrundet til nærmeste 1.000.

Figur 2. Andel af folkepensionister, der indefrys ejendomsskatten, opdelt efter uddannelse - 2018



Kilde: 30% stikprøve af Danmarks Statistiks register for formue og gæld og indkomstregister. Beløb er afrundet til nærmeste 1.000

Figur 3. Grundskylden i 2018 for folkepensionister, der har indefrosset ejendomsskat, i forhold til grundskyld for folkepensionister, der ikke har indefrosset ejendomsskat



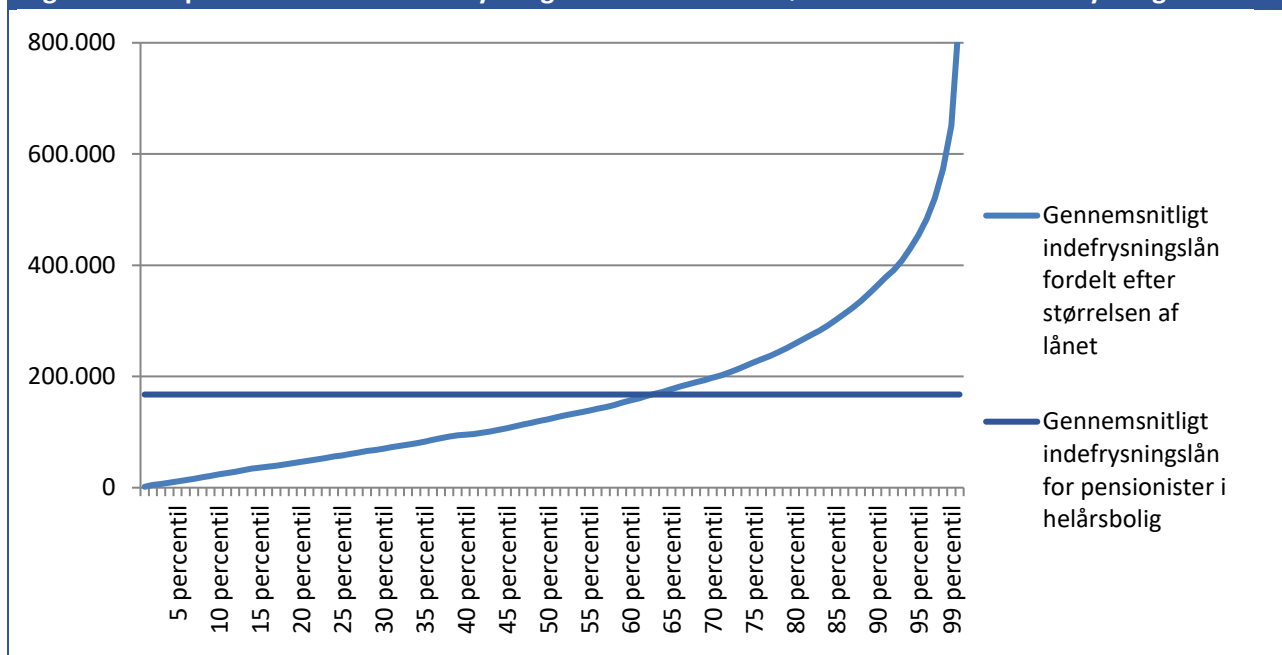
Kilde: 30% stikprøve af Danmarks Statistiks register for formue og gæld og indkomstregister. Beløb er afrundet til nærmeste 1.000.

Tabel 5. Alle familier med indefrosne ejendomsskatter – 2018

	Antal pensionistfamilier med indefrosne ejendomsskatter	Gennemsnitligt indefrosset beløb pr. familie i kroner
Alle med indefrosset ejendomsskat	50.000	163.000
Indgår i sammenligning med boligejere, der ikke indefryser	45.900	168.000
Indgår ikke i sammenligning med boligejere, der ikke indefryser	4.200	117.000
Fritidsbolig ikke beboet af ejer	1.700	100.000
Ingen værdi af fast ejendom	1.200	179.000
Over folkepensionsalderen, men ikke folkepensionist	100	107.000
Under folkepensionsalderen	1.100	77.000

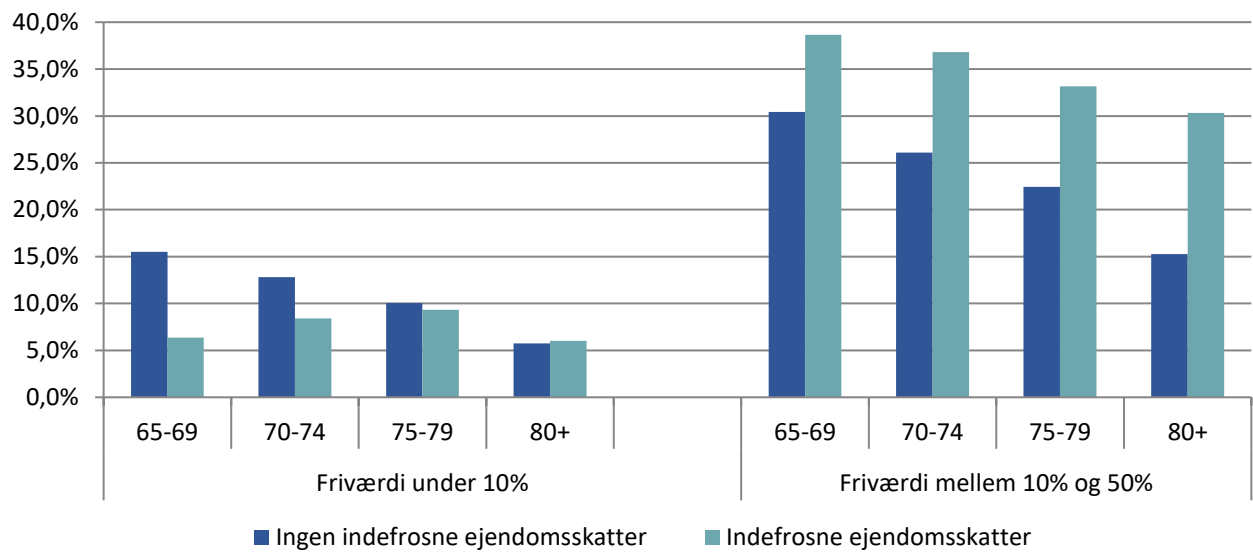
Kilde: 30% stikprøve af Danmarks Statistiks register for formue og gæld og indkomstregister. Beløb er afrundet til nærmeste 1.000, og antal er afrundet til nærmeste 100.

Figur 4. Folkepensionister med indefrysningslån fordelt efter størrelsen af samlet indefrysning - 2018



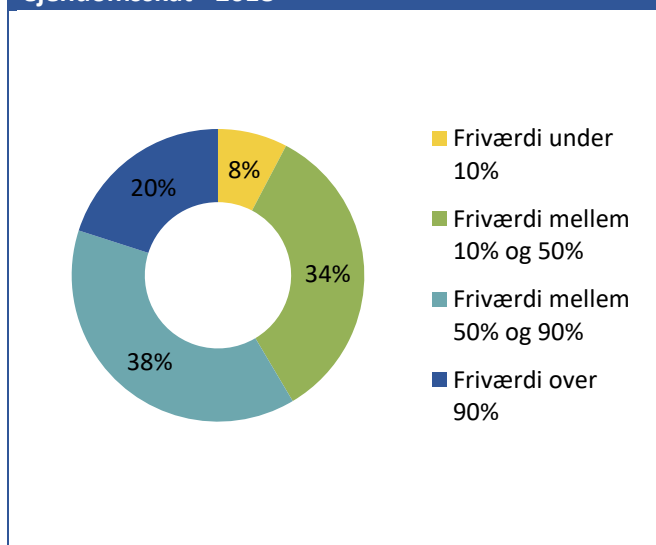
Kilde: 30% stikprøve af Danmarks Statistiks register for formue og gæld og indkomstregister. Pensionistfamilierne, der har indefrosset ejendomsskat, er opdelt i 100 grupper efter størrelsen af den samlede gæld til kommunen.

Figur 5. Friværdi for folkepensionister med og uden lån til betaling af ejendomsskatter - 2018

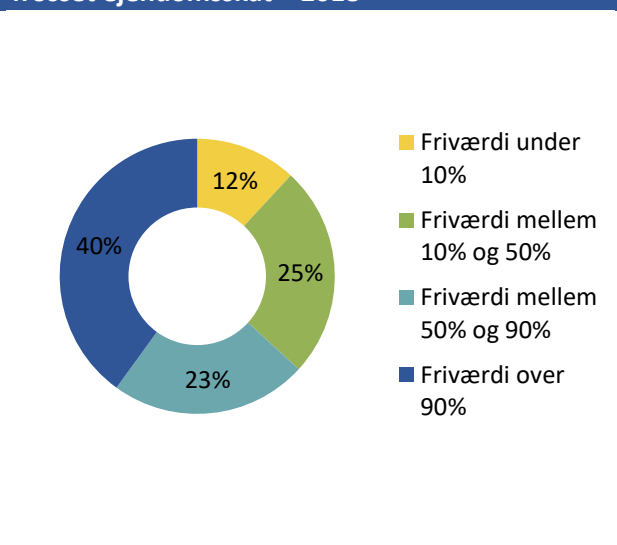


Kilde: 30% stikprøve af Danmarks Statistiks register for formue og gæld og indkomstregister. Friværdien er opgjort i forhold til den offentlige ejendomsvurdering, jf. note til tabel 2.

Figur 6a. Folkepensionister, der har indefrosset ejendomsskat - 2018



Figur 6b. Folkepensionister, der ikke har indefrosset ejendomsskat – 2018



Kilde: 30% stikprøve af Danmarks Statistiks register for formue og gæld og indkomstregister.

Tabel 6. Kommuner med højeste og lavest gennemsnitlige indefrosne ejendomsskatter - 2018

Kommuner med den højeste gennemsnitlige indefrosne ejendomsskat	Gennemsnitligt indefrosset beløb i kr.	Kommuner med den mindste gennemsnitlige indefrosne ejendomsskat	Gennemsnitligt indefrosset beløb i kr.
Rudersdal	323.000	Morsø	24.000
København	282.000	Skive	29.000
Gentofte	275.000	Hedensted	44.000
Gladsaxe	267.000	Tønder	45.000
Hvidovre	266.000	Vesthimmerlands	45.000
Lyngby-Taarbæk	258.000	Nordfyns	46.000
Ballerup	253.000	Ærø	47.000
Hørsholm	244.000	Lolland	49.000
Helsingør	243.000	Vejen	52.000
Dragør	240.000	Langeland	52.000

Kilde: 30% stikprøve af Danmarks Statistiks register for formue og gæld og indkomstregister. Beløb er afrundet til nærmeste 1.000. Kommunerne Ikast-Brande, Kerteminde, Læsø og Struer er ikke medtaget grundet for få observationer.

Tabel 7. Folkepensionister med boligydelselån - 2018

	Antal familier (opregnet antal)	Gennemsnitligt lån kr.	Andel af familier med lån	Andel af samlede boligydelleslån
I alt	4.800	151.000	100%	100%
Andelsbolig	4.600	151.000	96%	96%
Ikke-andelsbolig	200	148.000	4%	4%
Enlige	4.000	155.000	83%	86%
Par	800	133.000	17%	14%
Alder				
65-69	600	82.000	12%	6%
70-74	1.000	132.000	21%	18%
75-79	1.200	143.000	24%	23%
80+	2.100	185.000	43%	52%

Kilde: 30% stikprøve af Danmarks Statistiks register for formue og gæld. Opdeling på andelsboliger og øvrige boliger er foretaget ud fra ejerforholdskoden. Antal er afrundet til nærmeste 100, og beløb til nærmeste 1000.

Tabel 8. Boligydelleslån og indefrosne ejendomsskatter for folkepensionister - 2018

	Gennemsnitligt lån i kr. til		Aldersfordeling for familier med lån	
	Grundskyld	Boligyldelse	Grundskyld	Boligyldelse
Alle familier med lån	168.000	151.000	100%	100%
65-69	79.000	82.000	9%	12%
70-74	129.000	132.000	27%	21%
75-79	171.000	143.000	30%	24%
80+	222.000	185.000	33%	43%

Kilde: 30% stikprøve af Danmarks Statistiks register for formue og gæld. Antal er afrundet til nærmeste 100, og beløb til nærmeste 1.000.

Tabel 9. Ændring i lån til boligydelsesmodtagere fra 2017 til 2018

	Gennemsnitligt lån		Ændring	Procentvis ændring
	2017	2018		
Alle boligydelselån til folkepensionister	145.000	163.000	18.000	12%
Andelsbolig	145.000	163.000	18.000	12%
Ikke andelsbolig	152.000	161.000	9.000	6%

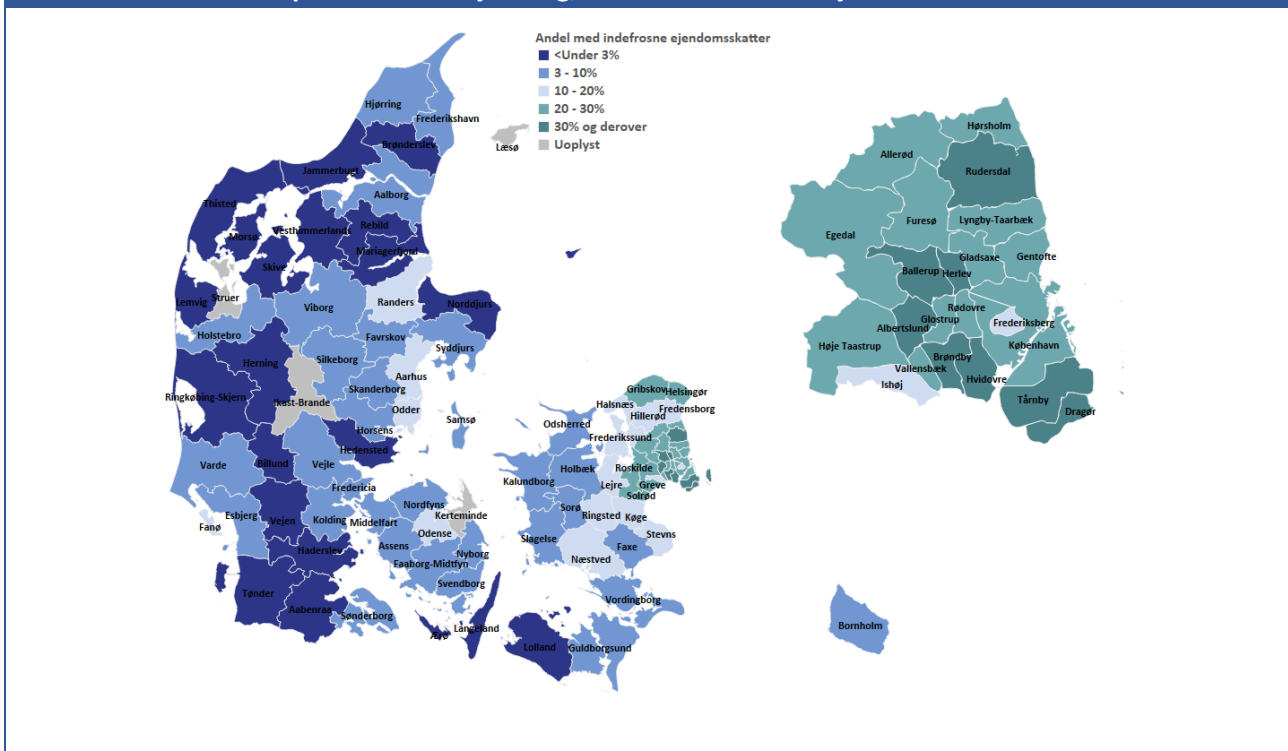
Kilde: 30% stikprøve af Danmarks Statistiks register for formue og gæld. Beløb er afrundet til nærmest 1.000 kr. Kun familier, der er "uændret" fra 2017 til 2018, er medtaget. Antallet af pensionister med lån til "ikke-andelsbolig" er lille, dvs. gennemsnittet er behæftet med en vis stikprøveusikkerhed.

Tabel 10. Ændring i indefrosset ejendomsskat fra 2017 til 2018

	Gennemsnitligt indefrosset beløb		Ændring inklusive renter	Procentvis ændring
	2017	2018		
Alle i helårsbolig	160.000	176.000	16.000	9%
65-69	85.000	97.000	12.000	14%
70-74	129.000	136.000	7.000	6%
75-79	167.000	174.000	7.000	4%
80+	215.000	226.000	11.000	5%
Enlig	160.000	175.000	15.000	9%
65-69	82.000	94.000	12.000	14%
70-74	118.000	123.000	5.000	5%
75-79	158.000	166.000	8.000	5%
80+	213.000	222.000	9.000	4%
Par (1 eller 2 folkepensionister)	156.000	173.000	17.000	11%
65-69	85.000	98.000	13.000	15%
70-74	133.000	141.000	8.000	6%
75-79	169.000	175.000	6.000	4%
80+	210.000	223.000	13.000	6%

Kilde: 30% stikprøve af Danmarks Statistiks register for formue og gæld. Beløb er afrundet til nærmest 1.000 kr. Kun familier i helårsbolig, og familier, der er "uændret" fra 2017 til 2018, er medtaget.

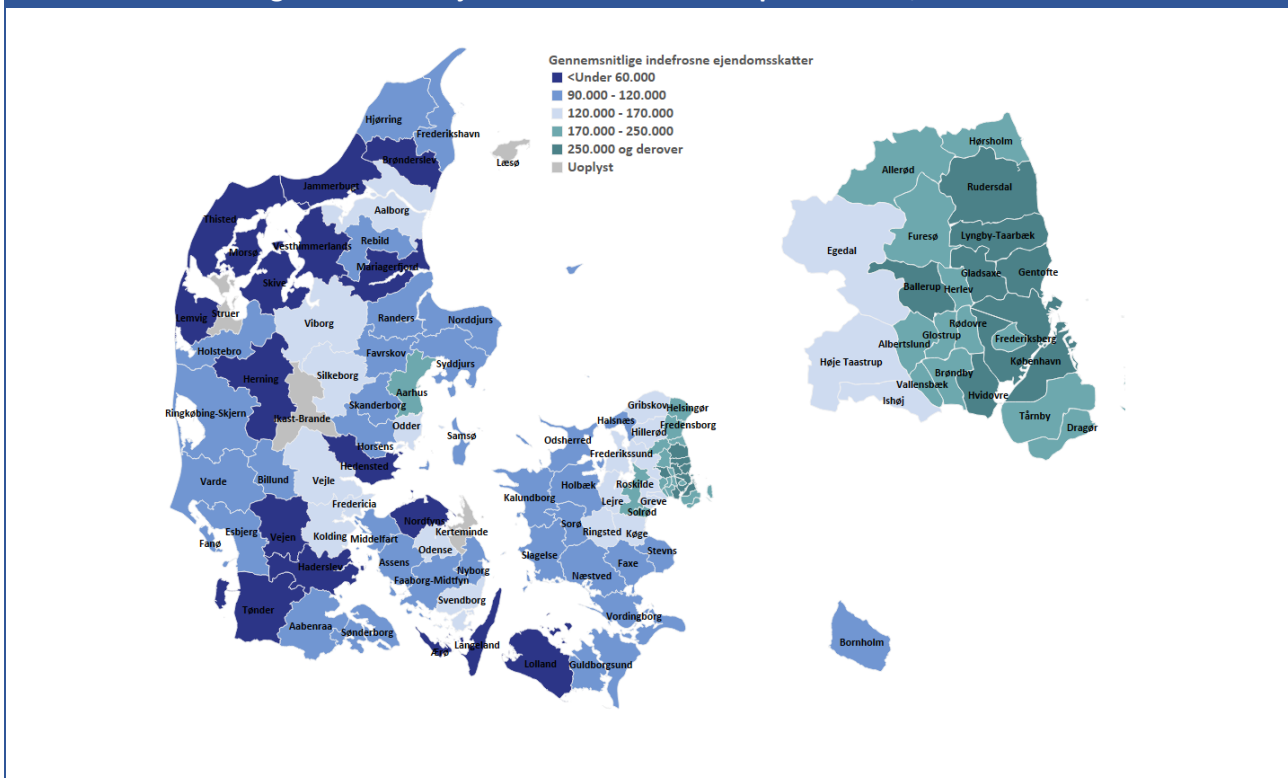
Kort 1. Andele af folkepensionister i ejerbolig, der har indefrosset ejendomsskat - 2018



Kilde: 30 % stikprøve af Danmarks Statistiks register for formue og gæld og indkomstregister.

Anm: Landsgennemsnittet ligger på 11,0 %.

Kort 2. Gennemsnitlige indefrosne ejendomsskatter for folkepensionister, kr. - 2018



Kilde: 30 % stikprøve af Danmarks Statistiks register for formue og gæld og indkomstregister.

Anm: Den gennemsnitlige indefrosne ejendomsskat ligger på ca. 168.000 kr.