

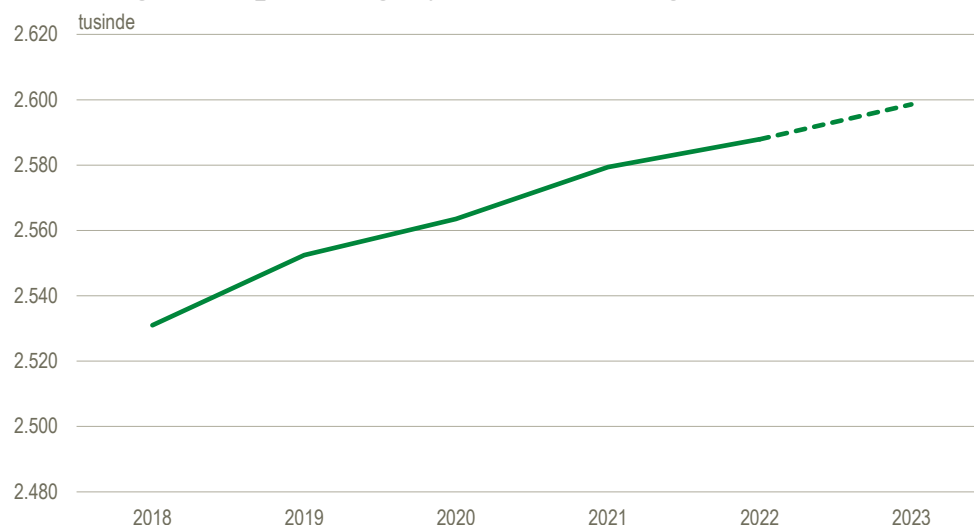
Effekt af overgang til midlertidigt datagrundlag om ejendomme fra 2023

Til Danmarks Statistiks brugere

Til 2023-udgaven af formuestatistikken benytter Danmarks Statistik en midlertidig version af ejendomsoplysninger og ejendomsvurderinger, baseret på Skatteforvaltningens nye ejendomsdatasystemer. Overgangen fra de gamle ejendomsregistre til de nye ser ikke ud til at have givet anledning til større databrud mellem 2022 og 2023, når man betragter udviklingen i antallet af boligejere og den samlede værdi af boligerne.

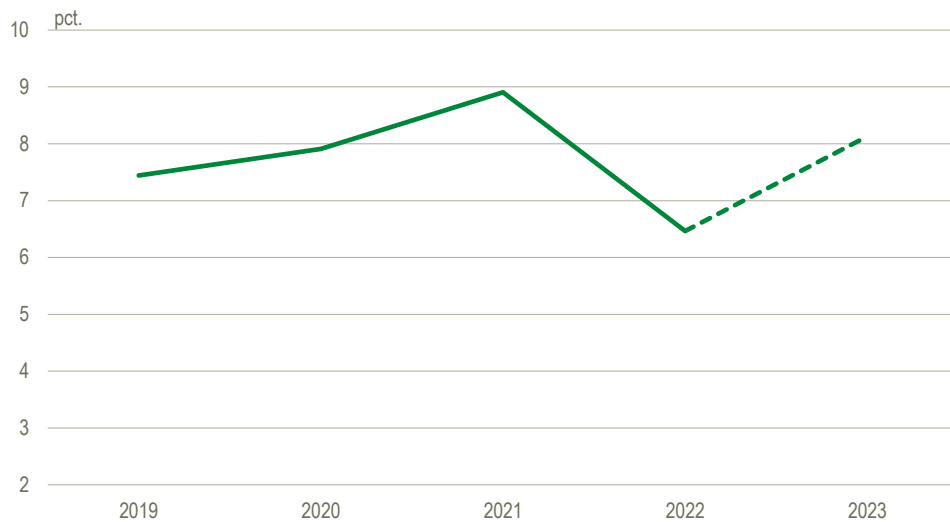
Som figur 1 og 2 viser, er der en jævn udvikling i antallet af personer som ejer hele eller dele af boliger samt i antallet af ejerskaber, som er nye eller forandret fra år til år (fx på grund af skiftende ejerandel). De ændringer som observeres i antallet af boligejere samt boligskit ligger inden for de normale år-til-år ændringer. Tests har dog indikeret visse overgangsproblemer særligt i starten af 2023 – hvor omkring 20.000 boligejere mangler dele af deres ejerhistorik i det midlertidige datagrundlag. Problemet ser dog ud til at aftage kraftigt i løbet af året og er stort set forsvundet, når vi når frem til 31. december, som er referencetidspunktet for formuestatistikken.

Udvikling i antal personlige ejerskaber af boliger



Anm.

Andel af nye boligejerskaber sammenlignet med forrige år



Det er 2020-vurderinger, som benyttes til værdisætningen af boligerne i 2023. Til formuestatistikken justeres boligværdierne dog til markedsværdi ved hjælp af faktiske salgspriser. På det grundlag vurderes det, at overgangen til de nyere boligvurderinger ikke påvirker boligernes samlede værdi nævneværdigt.

Kvaliteten af matchet mellem folkeregisteradresser og adresserne i det midlertidige datagrundlag for boligejerskab er dog ikke af helt samme kvalitet i det midlertidige datagrundlag. Dette har betydet, at lidt færre ejendomme end hidtil klassificeres som såkaldte *primær boliger* (dvs. boliger beboet af ejeren) og i stedet bliver til *øvrige boliger*, der ikke er beboet af ejeren.

Derudover er der i registrene en stor stigning i antallet af boliger ejet i udlandet som følge af, at Skatteforvaltningen i samarbejde med udenlandske skattemyndigheder og en efterfølgende kampagne har indhentet oplysninger om flere ejendomme ejet af personer, som er skattepligtige i Danmark. Dette har isoleret set medført en stigning af formuerne. Boliger i udlandet kategoriseres som fritidsboliger i formuestatistikken.

I dette papir præsenteres først modellen, som opdeler boligformuerne i hhv. primær boliger, andelsboliger, fritidsboliger og øvrige ejendomme i formuestatistikken og herefter kvantificeres effekten af de kendte databrud på denne underopdeling.

Effekt på boligklassifikationen i formuestatistikken

Ejendommene fordeles på hhv.

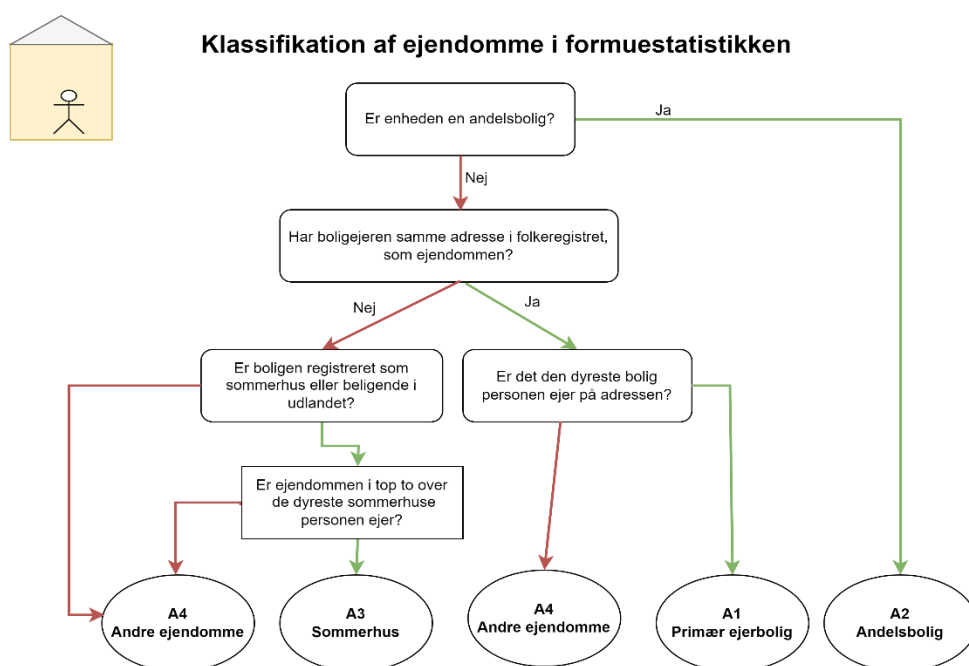
- A1. Primær bolig, ejerboliger (beboet af ejeren),
- A2. Primær bolig, Andelsboliger,
- A3. Fritidsboliger,
- A4. Øvrige ejendomme (fx udlejningsejendomme).

Der findes intet direkte register på ejerne af andelsboligbeviser. Andelsboligerne er ejet af andelsboligforeninger. Værdierne fordeles derfor direkte ud på de voksne, som har folkeregisteradresse i andelsboligforeningen efter blandt andet boligens kvadratmetertal. Med andre ord, så antages beboerne af enheden også at være enhedens ejere.

De øvrige typer af ejendomme, klassificeres efter om det er den primære helårsbolig, et sommerhus eller fx en udlejningsejendom. Her kontrolleres det først om ejendommens ejer har folkeregisteradresse på samme ejendom, i så fald antages der at være tale om en primær bolig (også selvom boligen er registreret som sommerhus).

Hvis ejeren ikke har adresse på ejendommen og den er registreret som sommerhus eller er beliggende i udlandet, så kategoriseres ejendommen som en fritidsbolig i formuestatistikken. Dog med den betingelse, at en person antages maksimalt, at kunne have to fritidsboliger. Har personer mere end to fritidsboliger, så klassificeres de to dyreste som fritidsboliger og resten ender i A4 *andre ejendomme*.

Alle ejendomme, der ikke registreres som primær boliger, andelsboliger eller fritidsboliger havner i kategorien med *andre ejendomme*, som antages primært at være udlejningsboliger.



Databruddets størrelse

Tabel 1. Samlet værdi af boligformuer

	FGA1 Primær boliger	FGA2 Andelsboliger	FGA3 ferieboliger	FGA4 Øvrige boliger
	mia. kr.			
2021	3.508	233	334	715
2022	3.384	236	336	699
2023	3.573	258	361	750

I 2023 er der et databrud sammenholdt med året før, idet der endnu ikke findes en tilsvarende nøgle mellem BBR-registret og det nye vurderingssystem, som den der eksisterede før overgangen til det midlertidige ejendomsgrundlag. Det betyder at der i stedet kobles direkte på adresserne, hvilket formodes at være mindre præcist. Antagelsen i formueregistret 2023 er, at hvis ejendommen har adresse på samme vej,

som ejeren har folkeregisteradresse, så antages der at være tale om en primær bolig. Ejer personen flere ejendomme på samme vej, så antages personen at bo i den dyreste af ejendommene. Dette er lidt anderledes end i forrige år, hvor der kunne kobles direkte mellem BBR-registret, folkeregistret og ejendomsregistre.

A.1 Helårsbolig, ejerbolig

Den midlertidige kobling mellem folkeregister og ejendomsdata har ikke samme præcision – det betyder at enkelte boliger, som tidligere ville blive klassificeret som en ejerbolig, nu i stedet ender som enten et sommerhus eller en ”øvrige bolig (udlejningsejendom mv.). Kvaliteten af den nye kobling er testet på 2022-data. Her er det netto omkring 22 mia. kr., som flyttes fra A.1 til A.4, når man overgår til den metode, som altså er benyttet i 2023. Samlet er værdien af boliger på 3.573 mia. kr. i A.1 og 750 mia. kr. i A.4. Databrudet har altså bidraget til at værdien af primær boliger måles omkring 0,6 pct. lavere og at værdien af øvrige boliger måles 3 pct. højere end hvis opgørelsen var lavet på 2022-grundlaget i 2023. Der er ingen effekt på den samlede værdi af boligerne.

A.2 Andelsboliger

Der er ikke tegn på væsentlige databrud for andelsboliger mellem 2022 og 2023.

A.3 Sommerhuse

Den primære årsag til den store stigning i værdien af fritidsboliger, som vokser fra 336 til 361 mia. kr. er derimod, at værdien af selvangivne ejerskaber af boliger i udlandet er vokset fra 45 mia. kr. til 62 mia. kr. fra 2022 til 2023 – dette er en stigning på 17 mia. kr., som kan forklare størstedelen af den stigning der observeres i FGA3 fra 2022 til 2023. Denne stigning formodes hovedsageligt at være en konsekvens af, at Skat via samarbejde med udenlandske skattemyndigheder samt en efterfølgende kampagne har fået flere til, at selvangive værdien af deres boliger i udlandet.

Koblingsproblemerne nævnt ovenfor betyder herudover at få boliger omklassificeres fra helårsboliger til sommerhuse. Men dette er ganske marginalt.

A.4 Anden fast ejendom (udlejningsboliger, erhverv mv.)

Læs om effekten i A.1

Nye data for prioritetsgæld

Prioritetsgælden opdeles i

- FGD1A Prioritetsgæld i helårsbolig
- FGD1B prioritetsgæld i fritidsbolig
- FGD1C Prioritetsgæld i *anden fast ejendom*

Den opgøres til både kursværdi og restgæld – begge påvirkes af nedenstående.

Databrudet, hvor nogle boliger omklassificeres fra A.1 til A.4 påvirker også fordelingen af prioritetsgælden. Inddelingen af boliger i helårsboliger, andelsboliger, sommerhuse og øvrige ejendomme er ligeledes afgørende for klassifikationen af prioritetsgælden i en given ejendom. Det betyder, at lidt gæld er flyttet fra FGD1A til FGD1C.

Derudover er der en stor stigning i antallet af gældsposter, hvor de nye ejendomsnumre (BFE-nummeret) slet ikke kan kobles på det nye ejerregister. I 2023

drejer det sig om prioritetsgæld for 127 mia. kr., hvor det i 2022 kun var 99. mia. kr. Disse ekstra 28 mia. kr. ender også med at blive klassificeret som *FGD1C øvrige boliger*.

Tabel 2. Udvikling i kursværdien i prioritetsgæld 2021-2023

	FGD1 prioritetsgæld	FGD1A prioritetsgæld Primær boliger	FGD1B prioritetsgæld ferieboliger	FGD1C prioritetsgæld Øvrige boliger
	mia. kr.			
2021	2.003	1.597	67	339
2022	1.790	1.420	59	310
2023	1.862	1.439	61	363

Anm. Faldet i kursværdi fra 2021-2022 er primært et resultat af de store rentestigninger i løbet af 2022.

Overgangen til det midlertidige datagrundlag er altså en stor del af forklaringen på prioritetsgælden i *Øvrige boliger* vokser fra 311 til 363 mia. kr. Samt at stigningen i FGD1A fra 1.419 mia. kr. til 1.438 mia. kr. nok er kunstigt lav.

Der er ingen indikationer på databrud på den samlede prioritetsgæld (*FGD1/FGD1_RG*)