

Indefrosne ejendomsskatter og boligydelseslån til folkepensionister – 2022

Tabeller og figurer

Ældre Sagen

Februar 2025

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, 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 var folkepensionist 1. januar 2022 og var i live ved udgangen af 2022, 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. 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 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 ydet efter reglerne om "midlertidig" indefrysning af stigning i grundskyld, opgøres særskilt. 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 til og med 2023.

Tabel 1. Folkepensionister med lån til betaling af ejendomsskatter (samlet indefrosset beløb) - 2022

	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	37.600	356.600	21.000	11.000	2.268.000	1.973.000	192.000	8,5%
66.5-69	2.600	73.700	21.000	11.000	2.303.000	1.955.000	66.000	2,9%
70-74	6.500	110.400	22.000	11.000	2.357.000	2.044.000	120.000	5,1%
75-79	12.200	95.000	21.000	11.000	2.317.000	2.037.000	181.000	7,8%
80+	16.200	77.500	21.000	10.000	2.189.000	1.809.000	249.000	11,4%
Enlige	19.700	133.000	19.000	9.000	2.019.000	1.633.000	197.000	9,8%
66.5-69	1.200	22.500	18.000	8.000	1.900.000	1.513.000	66.000	3,5%
70-74	3.100	35.600	19.000	9.000	2.016.000	1.669.000	124.000	6,2%
75-79	5.700	34.600	18.000	9.000	2.012.000	1.709.000	175.000	8,7%
80+	9.700	40.400	19.000	9.000	2.039.000	1.602.000	250.000	12,3%
Par (1 eller 2 folkepensionister)	17.900	223.600	23.000	12.000	2.542.000	2.175.000	186.000	7,3%
66.5-69	1.400	51.200	25.000	12.000	2.661.000	2.149.000	66.000	2,5%
70-74	3.500	74.800	25.000	13.000	2.657.000	2.222.000	117.000	4,4%
75-79	6.500	60.400	23.000	13.000	2.587.000	2.224.000	187.000	7,2%
80+	6.500	37.100	23.000	12.000	2.412.000	2.034.000	248.000	10,3%

Kilde: Danmarks Statistiks formue og gæld-register og indkomstregister. Antal er afrundet til nærmeste 100, og beløb til nærmeste 1.000 kr. "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 – 2022

	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	10%	175%	113%
66.5-69	3%	191%	117%
70-74	6%	183%	114%
75-79	11%	167%	112%
80+	17%	171%	117%
Enlige	13%	183%	120%
66.5-69	5%	201%	124%
70-74	8%	192%	119%
75-79	14%	171%	115%
80+	19%	175%	121%
Par (1 eller 2 folkepensionister)	7%	179%	115%
66.5-69	3%	201%	123%
70-74	4%	188%	119%
75-79	10%	171%	114%
80+	15%	171%	115%

Kilde: Danmarks Statistiks formue og gæld-register 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 - 2022

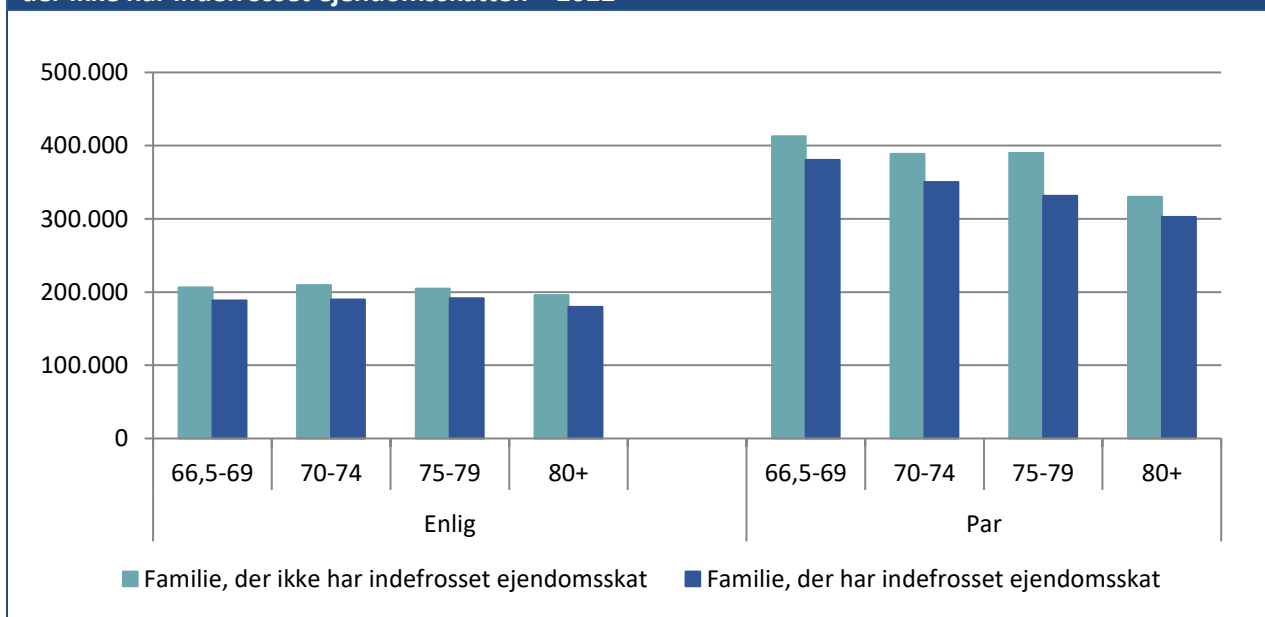
	Gennemsnitlig formue		Gennemsnitlig friværdi		Gennemsnitlig finansiel nettoformue	
	Med lån	Uden lån	Med lån	Uden lån	Med lån	Uden lån
Alle i ejerbolig	3.232.000	3.794.000	2.420.000	1.858.000	-102.000	1.328.000
66.5-69	3.229.000	3.151.000	2.375.000	1.690.000	-148.000	724.000
70-74	3.244.000	3.621.000	2.464.000	1.845.000	-202.000	1.089.000
75-79	3.259.000	4.283.000	2.431.000	1.955.000	-103.000	1.741.000
80+	3.207.000	4.052.000	2.402.000	1.917.000	-54.000	1.739.000
Enlige	2.774.000	3.153.000	2.151.000	1.610.000	-224.000	1.066.000
66.5-69	2.523.000	2.478.000	1.944.000	1.355.000	-246.000	566.000
70-74	2.732.000	2.944.000	2.102.000	1.546.000	-228.000	837.000
75-79	2.754.000	3.376.000	2.096.000	1.674.000	-214.000	1.201.000
80+	2.831.000	3.521.000	2.224.000	1.752.000	-227.000	1.431.000
Par (1 eller 2 folkepensionister)	3.736.000	4.175.000	2.718.000	2.006.000	33.000	1.484.000
66.5-69	3.855.000	3.446.000	2.757.000	1.837.000	-60.000	793.000
70-74	3.696.000	3.943.000	2.784.000	1.988.000	-179.000	1.209.000
75-79	3.706.000	4.802.000	2.727.000	2.116.000	-5.000	2.050.000
80+	3.763.000	4.629.000	2.665.000	2.096.000	203.000	2.074.000

Kilde: Danmarks Statistiks formue og gæld-register og indkomstregister. 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 - 2022					
Folkepensionister i ejerbolig	Alle 66.5+	66.5-69	80+	Enlige	Par
	Gennemsnitlig disponibel indkomst - kr. pr. familie				
Folkepensionister, der har indefrosset ejendomsskat					
Gennemsnitlig disponibel indkomst	384.000	421.000	358.000	304.000	473.000
Gennemsnitlig disponibel indkomst minus beregnet lejeværdi (5,6% af vurdering)	253.000	290.000	229.000	185.000	328.000
"Rådighedsbeløb" (disponibel indkomst minus boligskatter)	232.000	269.000	209.000	166.000	305.000
"Rådighedsbeløb", hvis grundskyld er indefrosset i 2015	253.000	290.000	229.000	185.000	328.000
Folkepensionister, der ikke har indefrosset ejendomsskat					
Gennemsnitlig disponibel indkomst	421.000	451.000	360.000	292.000	498.000
Gennemsnitlig disponibel indkomst minus beregnet lejeværdi (5,4% af vurdering)	328.000	361.000	270.000	213.000	397.000
"Rådighedsbeløb" (disponibel indkomst minus boligskatter)	317.000	350.000	260.000	204.000	385.000

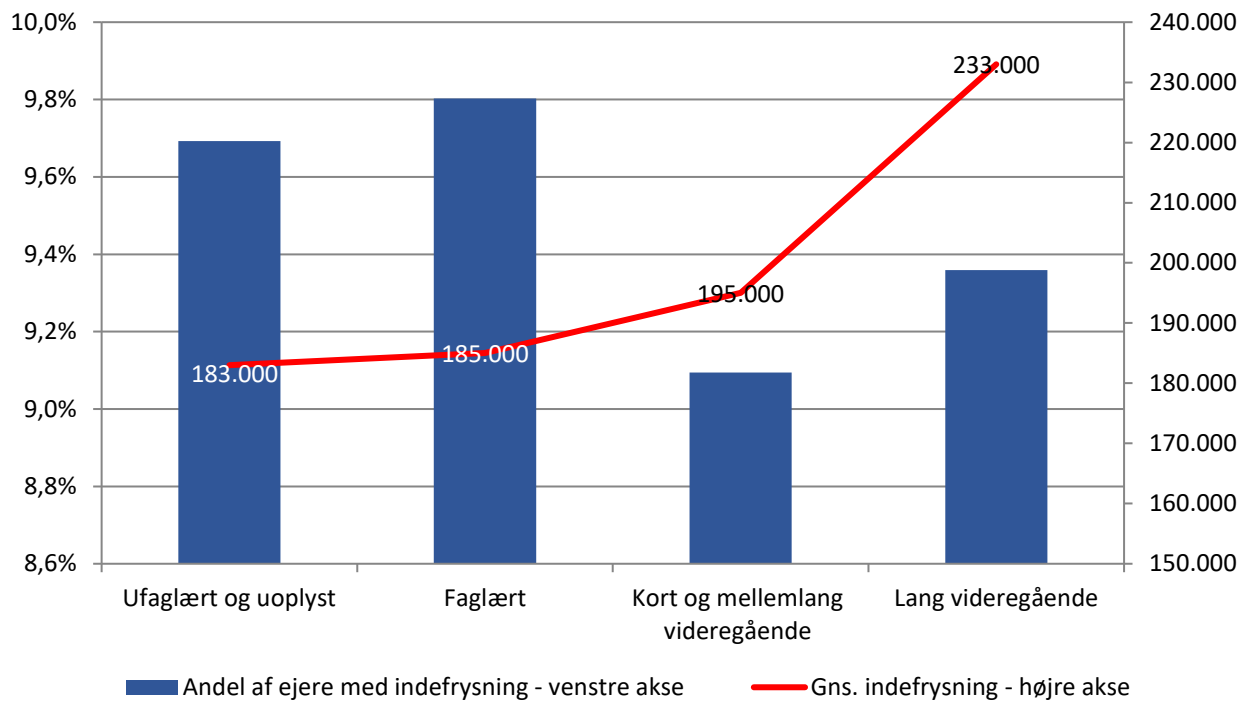
Kilde: Danmarks Statistiks formue og gæld-register og indkomstregister. Beløb er afrundet til nærmeste 1.000.

Figur 1. "Rådighedsbeløb" for pensionister, der indefryser ejendomsskat, i forhold til pensionister, der ikke har indefrosset ejendomsskatten – 2022



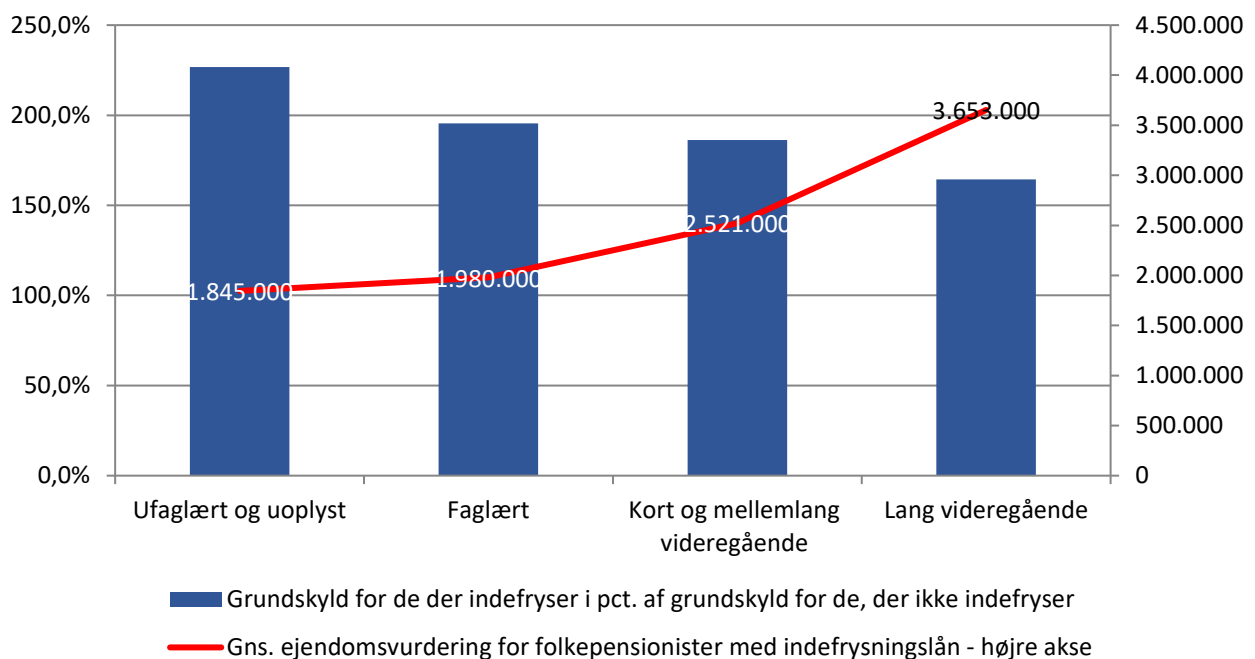
Kilde: Danmarks Statistiks formue og gæld-register og indkomstregister. Beløb er afrundet til nærmeste 1.000.

Figur 2. Andel af folkepensionister, der indefryser ejendomsskatten, opdelt efter uddannelse - 2022



Kilde: Danmarks Statistiks formue og gæld-register og indkomstregister. Beløb er afrundet til nærmeste 1.000

Figur 3. Grundskylden i 2022 for folkepensionister, der har indefrosset ejendomsskat, i forhold til grundskyld for folkepensionister, der ikke har indefrosset ejendomsskat



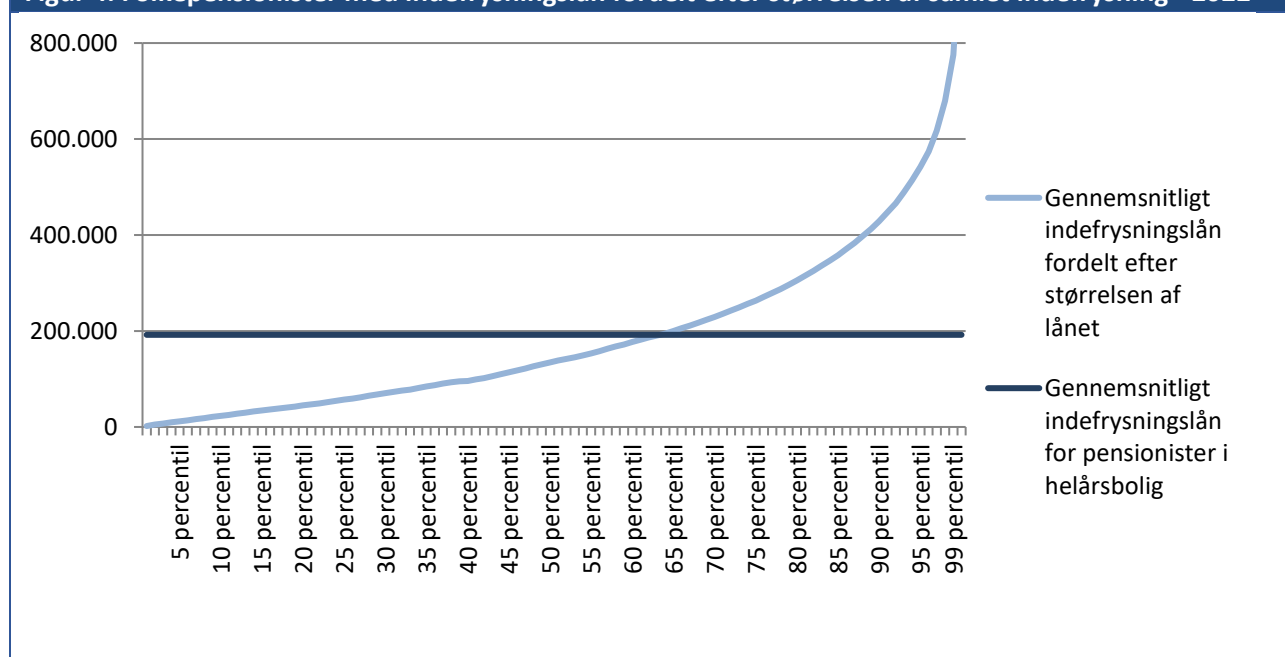
Kilde: Danmarks Statistiks formue og gæld-register og indkomstregister. Beløb er afrundet til nærmeste 1.000.

Tabel 5. Alle familier med indefrosne ejendomsskatter – 2022

	Antal pensionistfamilier med indfrosne ejendomsskatter	Gennemsnitligt indefrosset beløb pr. familie i kroner
Alle med indefrosset ejendomsskat	40.700	187.000
Indgår i sammenligning med bolig-ejere, der ikke indefryser	37.600	192.000
Indgår ikke i sammenligning med boligejere, der ikke indefryser	3.100	131.160
Fritidsbolig ikke beboet af ejer	1.300	107.000
Ingen værdi af fast ejendom	1.000	212.000
Over folkepensionsalderen, men ikke folkepensionist	300	72.000
Under folkepensionsalderen	500	66.000

Kilde: Danmarks Statistiks formue og gæld-register 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 - 2022



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

Tabel 6. Kommuner med højeste og lavest gennemsnitlige indefrosne ejendomsskatter - 2022

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	361.000	Morsø	29.000
Lyngby-Taarbæk	318.000	Lolland	41.000
Dragør	316.000	Skive	45.000
København	316.000	Langeland	47.000
Gladsaxe	311.000	Lemvig	47.000
Gentofte	304.000	Tønder	49.000
Ballerup	302.000	Nordfyns	52.000
Albertslund	301.000	Ærø	53.000
Hørsholm	292.000	Vesthimmerlands	54.000
Hvidovre	284.000	Vejen	56.000

Kilde: Danmarks Statistiks formue og gæld-register og indkomstregister. Beløb er afrundet til nærmeste 1.000.

Kommunen Struer er ikke medtaget grundet for få observationer.

Tabel 7. Folkepensionister med boligydelselån - 2022

	Antal familier (antal)	Gennemsnitligt lån kr.	Andel af familier med lån	Andel af samlede boligydelselån
I alt	4.000	194.000	100%	100%
Andelsbolig	3.500	194.000	88%	88%
Ikke-andelsbolig	500	194.000	12%	12%
Enlige	3.400	197.000	86%	87%
Par	600	179.000	14%	13%
Alder				
66.5-69	300	106.000	7%	4%
70-74	700	157.000	17%	14%
75-79	1.000	193.000	24%	24%
80+	2.100	219.000	52%	58%

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

Tabel 8. Boligydelsslån og indefrosne ejendomsskatter for folkepensionister - 2022

	Gennemsnitligt lån i kr. til		Aldersfordeling for familier med lån	
	Grundskyld	Boligyldelse	Grundskyld	Boligyldelse
Alle familier med lån	192.000	194.000	100%	100%
66.5-69	66.000	106.000	7%	7%
70-74	120.000	157.000	17%	17%
75-79	181.000	193.000	33%	24%
80+	249.000	219.000	43%	52%

Kilde: Danmarks Statistiks formue og gæld-register. Antal er afrundet til nærmeste 100, og beløb til nærmeste 1.000.

Tabel 9. Ændring i lån til boligydelsesmodtagere fra 2021 til 2022				
	Gennemsnitligt lån		Ændring	Procentvis ændring
	2021	2022		
Alle boligydelseslån til folkepensionister	179.000	202.000	23.000	13%
Andelsbolig	178.000	201.000	23.000	13%
Ikke andelsbolig	188.000	213.000	25.000	13%

Kilde: Danmarks Statistiks formue og gæld-register. Beløb er afrundet til nærmest 1.000 kr. Kun familier, der er "uændret" fra 2019 til 2020, er medtaget.

Tabel 10. Ændring i indefrosset ejendomsskat fra 2021 til 2022				
	Gennemsnitligt indefrosset beløb		Ændring inklusive renter	Procentvis ændring
	2021	2022		
Alle i helårsbolig	185.000	199.000	14.000	8%
66.5-69	68.000	77.000	9.000	14%
70-74	125.000	128.000	3.000	2%
75-79	181.000	187.000	6.000	3%
80+	243.000	252.000	9.000	4%
Enlig	187.000	201.000	14.000	7%
66.5-69	69.000	75.000	6.000	8%
70-74	123.000	126.000	3.000	3%
75-79	172.000	176.000	4.000	2%
80+	241.000	250.000	9.000	4%
Par (1 eller 2 folkepensionister)	177.000	192.000	15.000	9%
66.5-69	64.000	75.000	11.000	16%
70-74	124.000	126.000	2.000	2%
75-79	183.000	176.000	-7.000	-4%
80+	239.000	250.000	11.000	5%

Kilde: Danmarks Statistiks formue og gæld-register. Beløb er afrundet til nærmest 1.000 kr. Kun familier i helårsbolig, og familier, der er "uændret" fra 2019 til 2020, er medtaget.

Tabel 11 - Lån til betaling af stigning i grundskyld for familier med lån opdelt efter den ældste i familiens alder - 2022

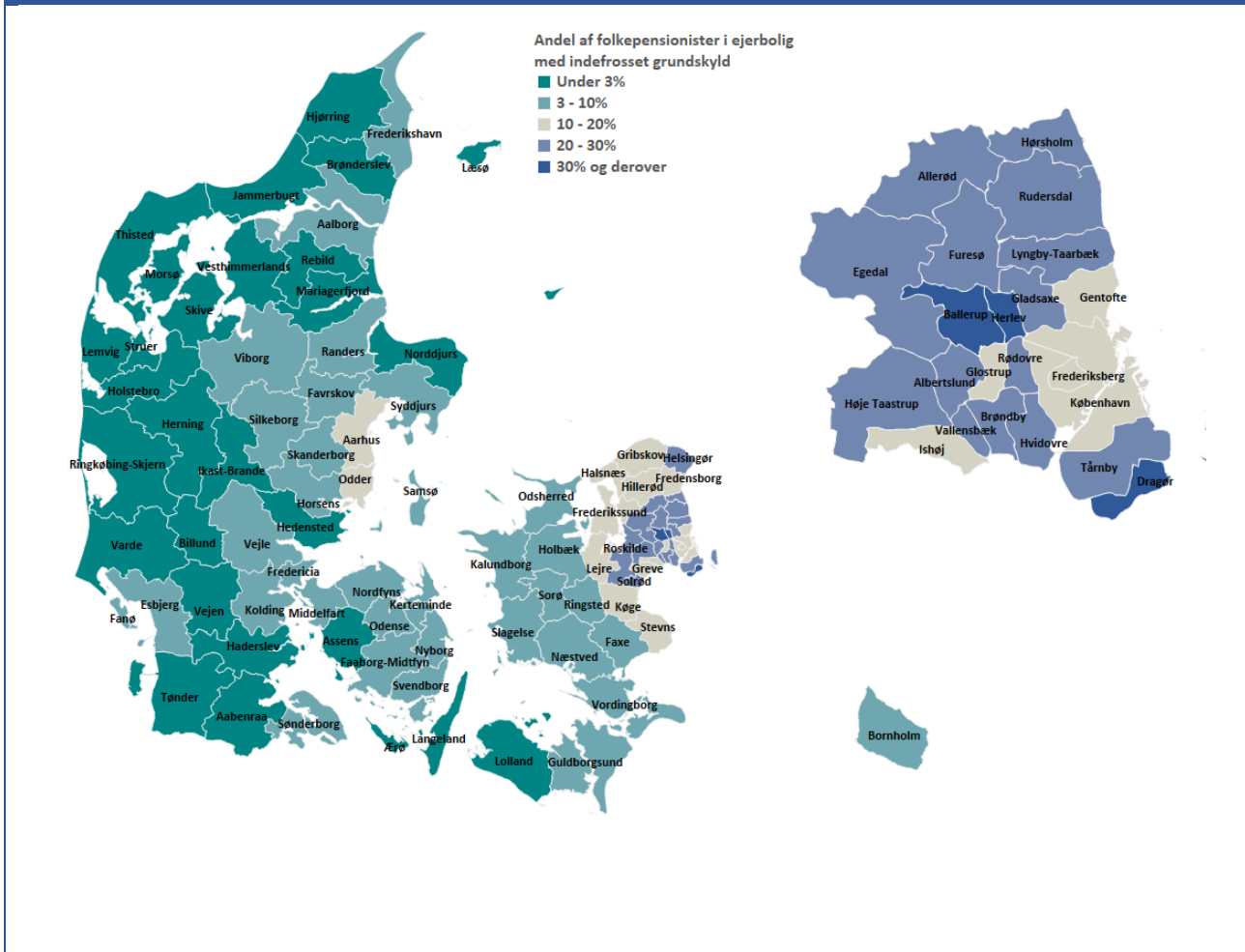
	Én folkepensionist	To folkepens.	Én folkepens., én ikke-folkepens.	Én ikke-folkepens.	To ikke-folkepens.	Gennemsnit
	Gennemsnitligt indefrosset beløb					
25-29	0	0	0	37	177	82
30-34	0	0	0	118	816	455
35-39	0	0	0	288	1.987	1.207
40-44	0	0	0	570	3.313	2.029
45-49	0	0	0	921	4.282	2.638
50-54	0	0	0	1.101	4.435	2.788
55-59	0	0	0	1.213	4.545	2.929
60-65	0	0	0	1.381	4.600	3.065
66-69	1.388	4.210	3.993	2.073	5.667	3.009
70-74	1.715	4.333	4.580	3.998	9.785	3.122
75-79	1.916	4.304	5.088	2.119	6.759	3.054
80+	1.672	3.783	5.453	1.077	4.204	2.305
Gennemsnit	1.698	4.166	4.307	710	3.268	2.181

Tabel 12 - Sammensætning af lån for pensionister og ikke-pensionister - 2022

	Ingen lån	Kun lån til stigning	Lån til stigning og til pensionist	Kun pensionistlån	Kun boligydelseslån	Øvrige kombinationer
	Antal familier					
Alle familier +25	2.398.090	722.500	32.210	8.900	3.980	270
Enlig folkepensionist	335.390	79.050	16.240	5.100	3210	210
Par med 2 folkepensionister	136.240	94.850	13.500	3.200	510	30
Par med 1 folkepensionist	46.400	36.500	1.550	310	10	0
Enlig ikke-folkepensionist	1.198.210	132.960	480	220	250	30
Par 2 ikke-folkepensionister	681.860	379.140	440	120	10	0
	Gennemsnitligt lån for familien i kroner					
Gennemsnit alle familier 25+	0	3.000	212.000	138.000	192.000	208.000
Enlig folkepensionist	0	7.000	224.000	145.000	197.000	207.000
Par med 2 folkepensionister	0	9.000	218.000	145.000	185.000	143.000
Par med 1 folkepensionist	0	9.000	125.000	73.000	98.000	0
Enlig ikke-folkepensionist	0	6.000	95.000	47.000	150.000	281.000
Par 2 ikke-folkepensionister	0	9.000	71.000	47.000	72.000	0

Familier er opdelt efter kun lån til stigning i grundskyld, både lån til stigning og lån til grundskyld efter pensionistregler, kun boligydelseslån, og andre kombinationer af de forskellige lån.

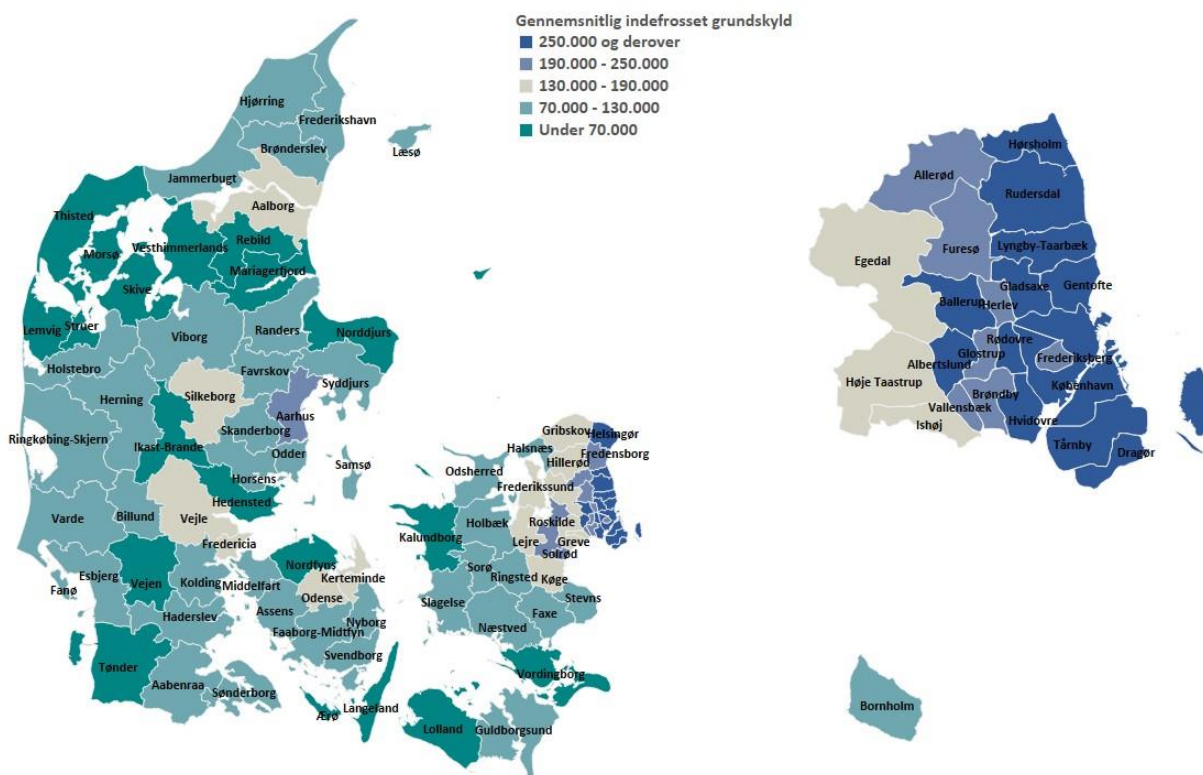
Kort 1. Andele af folkepensionister i ejerbolig, der har indefrosset grundskyld - 2022



Kilde: Danmarks Statistiks formue og gæld-register og indkomstregister.

Anm: Landsgennemsnittet ligger på 9,5%.

Kort 2. Gennemsnitlige indefrosset grundskyld for folkepensionister, kr. - 2022



Kilde: Danmarks Statistiks formue og gæld-register og indkomstregister.

Anm: Den gennemsnitlige indefrosne grundskyld ligger på 192.000kr.