

# Indefrosne ejendomsskatter og boligydelseslån til folkepensionister – 2021

## 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

Analysen omfatter tre typer lån:

- Lån til "pensionister" til betaling af grundskyld (indefrysning for pensionister)
- Lån til betaling af stigning i grundskylden (den midlertidige indefrysningsordning, der fra 2024 erstattes af en permanent indefrysningsordning for stigninger i både grundskyld og ejendomsværdiskat)
- Boligydelse som lån til andelshavere og (meget få) ejere

Analysen medtager kun personer, der er i live ved udgangen af 2021 og er fuldt skattepligtige til Danmark hele året. Folkepensionister er defineret som personer, der modtog folkepension fra årets begyndelse, fordi det er den afgrænsning, der anvendes i øvrige Ældre i Tal. Indefrysningsordningen for pensionister gælder for alle, der har nået folkepensionsalderen inden årets udgang, dvs. der er folkepensionister, der indfryser grundskyld, men som i opgørelsen indgår som ikke-folkepensionister.

### 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, efterløn, seniorpension eller tidlig pension 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.

### Indefrysning af stigning i grundskylden

Fra 2018 er der automatisk sket indefrysning af stigninger i grundskylden i forhold til 2017. (Indefrysning af stigningen går "forud" for evt. indefrysning efter reglerne for pensionisters indefrysning).

Fra 2021 er det blevet muligt at fravælge indefrysningen af stigninger i grundskylden og tilbagebetale lån.

Ordningen gælder alle boligejer, der stilles ikke sikkerhed for lån, og lånet forrentes ikke (frem til udgangen af 2023). Lånet skal indfries ved ejerskifte.

**Betingelser for boligydelseslån**

Boligydelse til folkepensionister, der bor i ejerbolig og i andelsbolig, ydes som lån. Lånet forrentes med diskontoen pr. oktober det foregående år, dvs. 0 for 2021.

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.

**Tabel 1. Folkepensionister med lån til betaling af ejendomsskatter (samlet indefrosset beløb) - 2021**

	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.					
<b>Alle i ejerbolig</b>	<b>39.200</b>	<b>363.100</b>	<b>21.000</b>	<b>11.000</b>	<b>2.261.000</b>	<b>1.982.000</b>	<b>187.000</b>	<b>8,2%</b>
66-69	3.000	85.300	21.000	11.000	2.294.000	1.996.000	68.000	3,0%
70-74	7.500	115.100	21.000	11.000	2.338.000	2.061.000	125.000	5,3%
75-79	12.800	88.400	20.000	11.000	2.309.000	2.034.000	179.000	7,8%
80+	15.900	74.300	20.000	10.000	2.180.000	1.785.000	244.000	11,2%
<b>Enlige</b>	<b>20.200</b>	<b>133.700</b>	<b>18.000</b>	<b>9.000</b>	<b>2.020.000</b>	<b>1.635.000</b>	<b>191.000</b>	<b>9,5%</b>
66-69	1.400	25.600	18.000	8.000	1.934.000	1.553.000	71.000	3,7%
70-74	3.500	36.700	18.000	9.000	2.018.000	1.685.000	124.000	6,1%
75-79	5.900	32.100	18.000	9.000	2.017.000	1.699.000	173.000	8,6%
80+	9.500	39.400	19.000	9.000	2.036.000	1.588.000	245.000	12,0%
<b>Par (1 eller 2 folkepensionister)</b>	<b>19.000</b>	<b>229.400</b>	<b>23.000</b>	<b>12.000</b>	<b>2.516.000</b>	<b>2.185.000</b>	<b>181.000</b>	<b>7,2%</b>
66-69	1.600	59.800	24.000	12.000	2.602.000	2.186.000	65.000	2,5%
70-74	4.000	78.400	24.000	13.000	2.616.000	2.236.000	125.000	4,8%
75-79	6.900	56.300	23.000	12.000	2.554.000	2.224.000	184.000	7,2%
80+	6.400	34.900	22.000	11.000	2.391.000	2.007.000	242.000	10,1%

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 – 2021**

	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
<b>Alle i ejerbolig</b>	<b>10%</b>	<b>174%</b>	<b>113%</b>
66-69	3%	188%	114%
70-74	6%	178%	113%
75-79	13%	166%	112%
80+	18%	171%	118%
<b>Enlige</b>	<b>13%</b>	<b>182%</b>	<b>120%</b>
66-69	5%	201%	123%
70-74	9%	186%	118%
75-79	15%	170%	115%
80+	19%	175%	122%
<b>Par (1 eller 2 folkepensionister)</b>	<b>8%</b>	<b>177%</b>	<b>114%</b>
66-69	3%	194%	118%
70-74	5%	184%	116%
75-79	11%	168%	113%
80+	16%	171%	116%

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 - 2021**

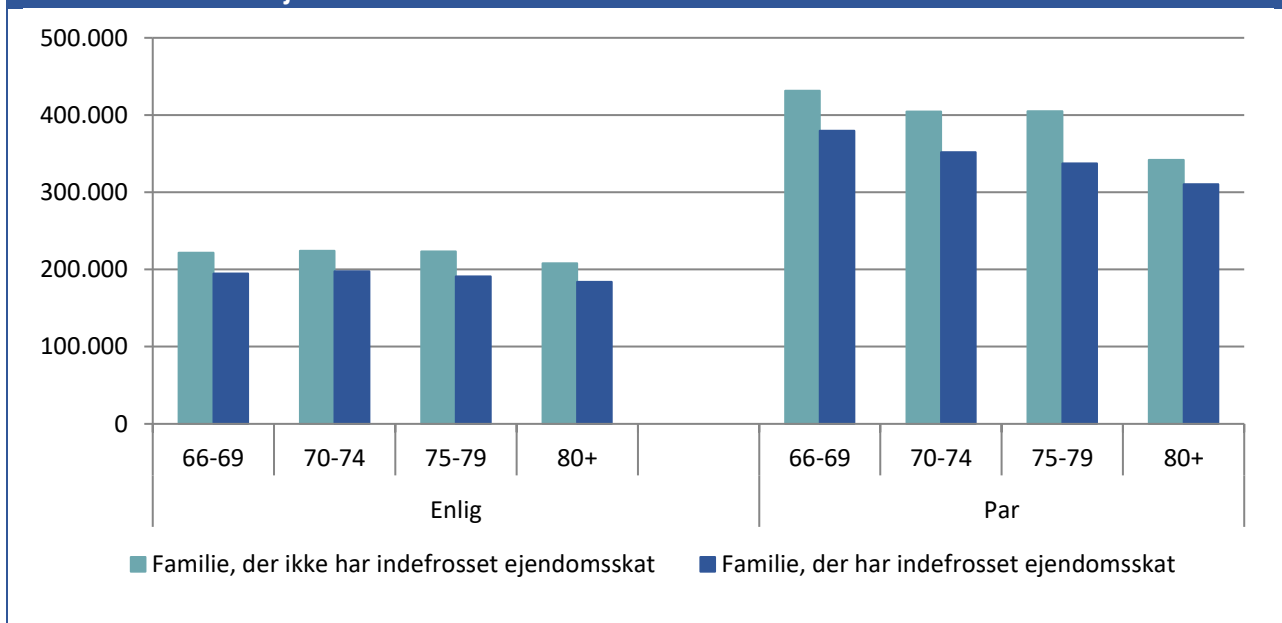
	Gennemsnitlig formue		Gennemsnitlig friværdi		Gennemsnitlig finansiel nettoformue	
	Med lån	Uden lån	Med lån	Uden lån	Med lån	Uden lån
<b>Alle i ejerbolig</b>	<b>3.372.000</b>	<b>3.900.000</b>	<b>2.531.000</b>	<b>1.867.000</b>	<b>-114.000</b>	<b>1.362.000</b>
66-69	3.299.000	3.247.000	2.453.000	1.690.000	-215.000	726.000
70-74	3.383.000	3.802.000	2.554.000	1.869.000	-214.000	1.180.000
75-79	3.419.000	4.466.000	2.534.000	1.972.000	-86.000	1.869.000
80+	3.343.000	4.129.000	2.533.000	1.944.000	-69.000	1.773.000
<b>Enlige</b>	<b>2.929.000</b>	<b>3.237.000</b>	<b>2.263.000</b>	<b>1.629.000</b>	<b>-220.000</b>	<b>1.089.000</b>
66-69	2.652.000	2.542.000	2.062.000	1.376.000	-294.000	533.000
70-74	2.873.000	3.086.000	2.181.000	1.571.000	-230.000	899.000
75-79	2.919.000	3.492.000	2.209.000	1.705.000	-205.000	1.265.000
80+	2.996.000	3.620.000	2.357.000	1.785.000	-215.000	1.483.000
<b>Par (1 eller 2 folkepensionister)</b>	<b>3.843.000</b>	<b>4.286.000</b>	<b>2.816.000</b>	<b>2.006.000</b>	<b>0</b>	<b>1.522.000</b>
66-69	3.852.000	3.548.000	2.787.000	1.824.000	-148.000	809.000
70-74	3.828.000	4.137.000	2.879.000	2.008.000	-200.000	1.311.000
75-79	3.841.000	5.020.000	2.808.000	2.124.000	14.000	2.213.000
80+	3.853.000	4.703.000	2.792.000	2.124.000	146.000	2.101.000

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 - 2021					
Folkepensionister i ejerbolig	Alle 66+	66-69	80+	Enlige	Par
	Gennemsnitlig disponibel indkomst - kr. pr. familie				
<b>Folkepensionister, der har indefrosset ejendomsskat</b>					
Gennemsnitlig disponibel indkomst	384.000	419.000	358.000	302.000	472.000
Gennemsnitlig disponibel indkomst minus beregnet lejeværdi (5,6 % af vurdering)	260.000	294.000	235.000	189.000	335.000
<b>"Rådighedsbeløb" (disponibel indkomst minus boligskatter)</b>	239.000	274.000	215.000	171.000	312.000
"Rådighedsbeløb", hvis grundskyld er indefrosset i 2019	260.000	294.000	235.000	189.000	335.000
<b>Folkepensionister, der ikke har indefrosset ejendomsskat</b>					
Gennemsnitlig disponibel indkomst	434.000	467.000	365.000	303.000	511.000
Gennemsnitlig disponibel indkomst minus beregnet lejeværdi (5,6 % af vurdering)	345.000	379.000	281.000	228.000	414.000
<b>"Rådighedsbeløb" (disponibel indkomst minus boligskatter)</b>	335.000	369.000	271.000	219.000	402.000

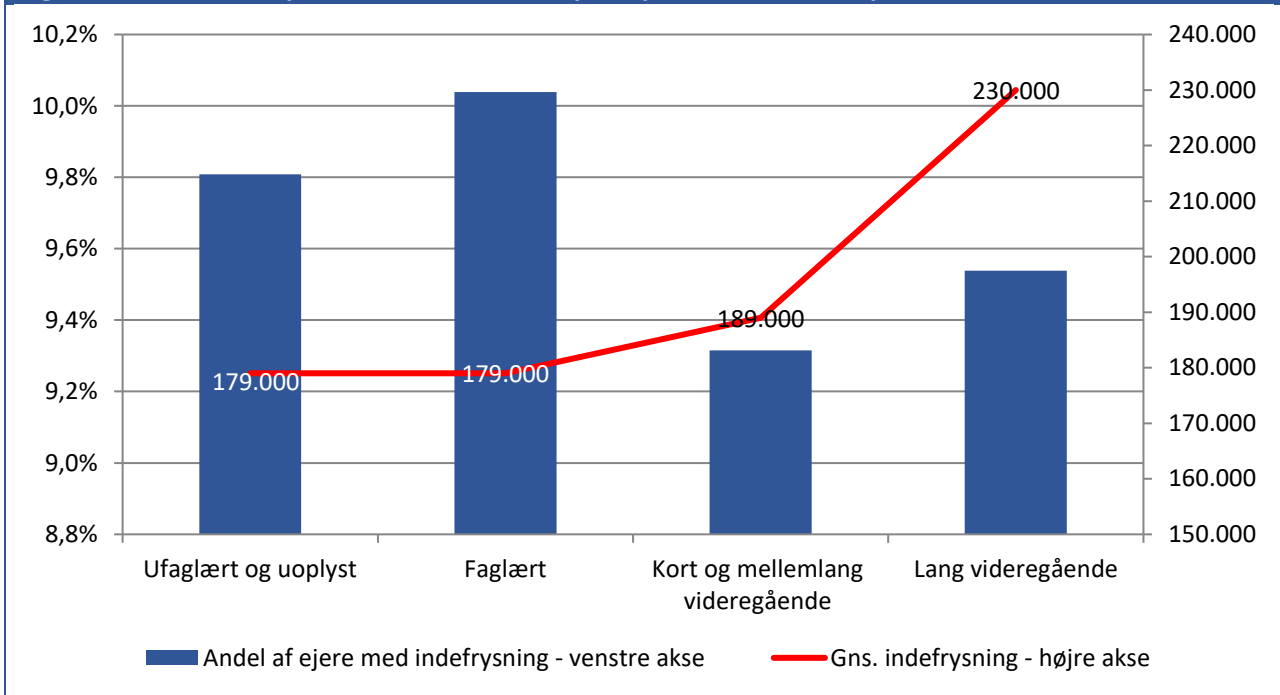
Kilde: Danmarks Statistiks formue og gæld-register og indkomstregister. Beløb er afrundet til nærmeste 1.000.

Figur 1. "Rådighedsbeløb" for pensionister, der indefryser ejendomsskat, i forhold til pensionister, der ikke har indefrosset ejendomsskatten – 2021



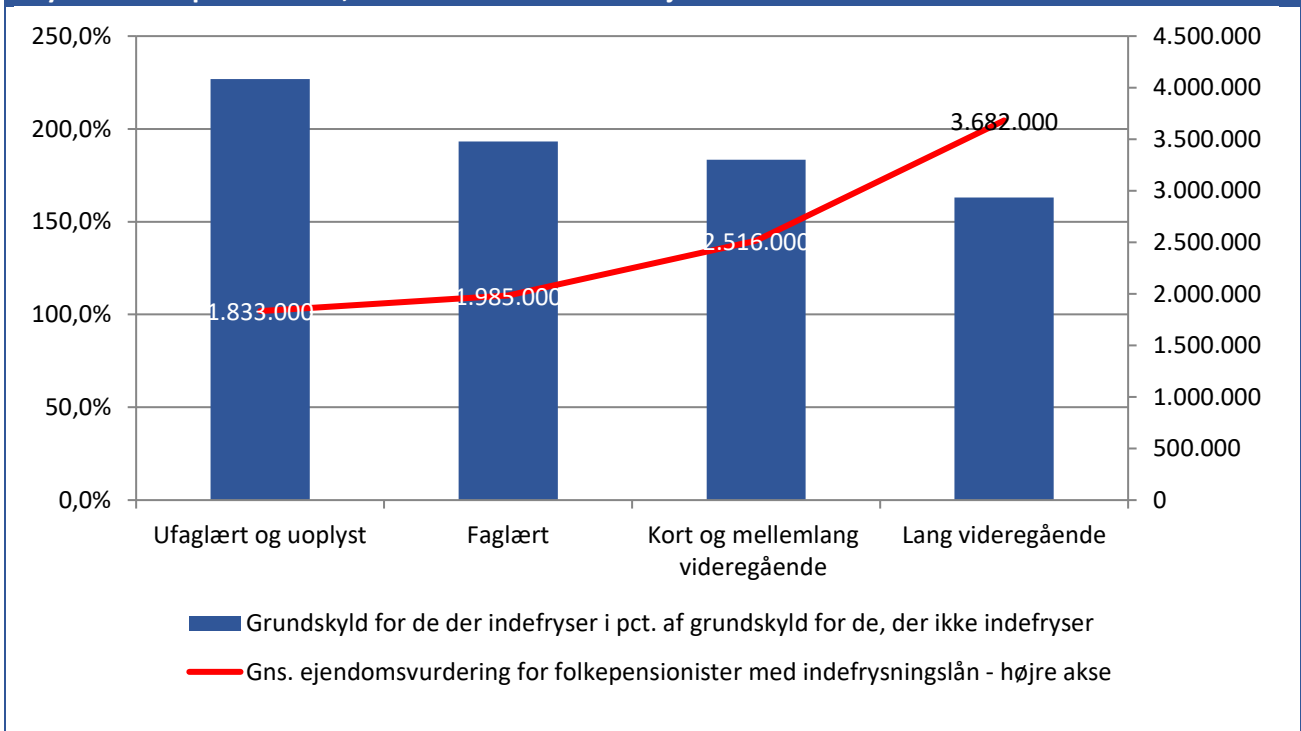
Kilde: Danmarks Statistiks formue og gæld-register og indkomstregister. Beløb er afrundet til nærmeste 1.000.

**Figur 2. Andel af folkepensionister, der indefryser ejendomsskatten, opdelt efter uddannelse - 2021**



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

**Figur 3. Grundskylden i 2021 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.

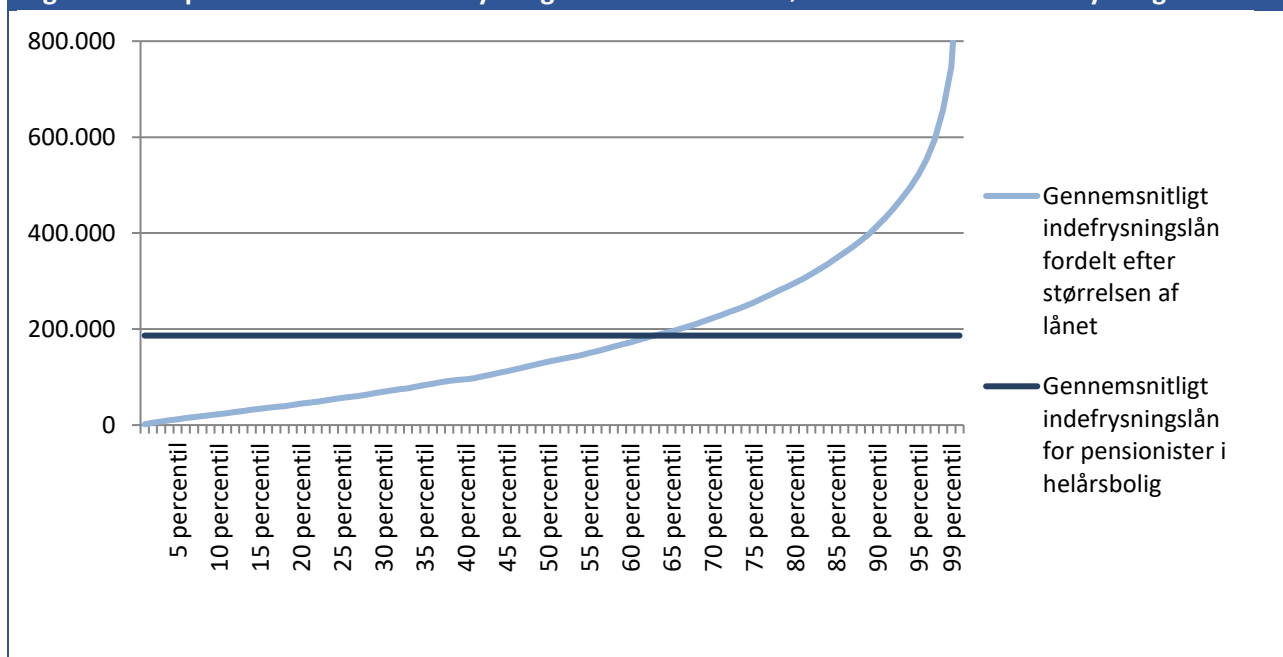


**Tabel 5. Alle familier med indefrosne ejendomsskatter – 2021**

	Antal pensionistfamilier med indefrosne ejendomsskatter	Gennemsnitligt indefrosset beløb pr. familie i kroner
Alle med indefrosset ejendomsskat	42.700	181.000
<b>Indgår i sammenligning med boligejere, der ikke indefryser</b>	<b>39.200</b>	<b>187.000</b>
Indgår ikke i sammenligning med boligejere, der ikke indefryser	3.500	121.810
Fritidsbolig ikke beboet af ejer	1.300	102.000
Ingen værdi af fast ejendom	1.000	209.000
Over folkepensionsalderen, men ikke folkepensionist	400	59.000
Under folkepensionsalderen	700	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 - 2021**



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 - 2021**

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	346.000	Morsø	28.000
Lyngby-Taarbæk	312.000	Lolland	40.000
København	306.000	Langeland	45.000
Gladsaxe	303.000	Ærø	46.000
Dragør	300.000	Lemvig	46.000
Gentofte	297.000	Skive	49.000
Albertslund	294.000	Vesthimmerlands	49.000
Ballerup	288.000	Nordfyns	51.000
Hørsholm	285.000	Tønder	52.000
Hvidovre	282.000	Norddjurs	58.000

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 - 2021**

	Antal familier (opregnet antal)	Gennemsnitligt lån i kr.	Andel af familier med lån	Andel af samlede boligydelselån
<b>I alt</b>	<b>4.500</b>	<b>177.000</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
Andelsbolig	3.900	178.000	86%	87%
Ikke-andelsbolig	600	169.000	14%	13%
<b>Enlige</b>	<b>3.800</b>	<b>179.000</b>	<b>85%</b>	<b>87%</b>
<b>Par</b>	<b>700</b>	<b>160.000</b>	<b>15%</b>	<b>13%</b>
<b>Alder</b>				
66-69	300	94.000	8%	4%
70-74	800	145.000	18%	15%
75-79	1.100	176.000	24%	24%
80+	2.300	201.000	50%	57%

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. Boligydelser og indefrosne ejendomsskatter for folkepensionister - 2021**

	Gennemsnitligt lån i kr. til		Aldersfordeling for familier med lån	
	Grundskyld	Boligyldelse	Grundskyld	Boligyldelse
<b>Alle familier med lån</b>	<b>187.000</b>	<b>177.000</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
66-69	68.000	94.000	8%	8%
70-74	125.000	145.000	19%	18%
75-79	179.000	176.000	33%	24%
80+	244.000	201.000	41%	50%

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 2020 til 2021**

	Gennemsnitligt lån		Ændring	Procentvis ændring
	2020	2021		
<b>Alle boligydelseslån til folkepensionister</b>	171.000	191.000	20.000	12%
Andelsbolig	169.000	189.000	20.000	12%
Ikke andelsbolig	181.000	204.000	23.000	13%

Kilde: Danmarks Statistiks formue og gæld-register. Beløb er afrundet til nærmest 1.000 kr. Kun familier, der er "uændret" fra 2020 til 2021, er medtaget.

**Tabel 10. Ændring i indefrosset ejendomsskat fra 2020 til 2021**

	Gennemsnitligt indefrosset beløb		Ændring inklusive renter	Procentvis ændring
	2020	2021		
<b>Alle i helårsbolig</b>	179.000	193.000	14.000	8%
66-69	67.000	77.000	10.000	15%
70-74	131.000	132.000	1.000	1%
75-79	177.000	183.000	6.000	3%
80+	239.000	247.000	8.000	3%
<b>Enlig</b>	183.000	196.000	13.000	7%
66-69	71.000	78.000	7.000	9%
70-74	127.000	129.000	2.000	2%
75-79	171.000	175.000	4.000	2%
80+	239.000	248.000	9.000	4%
<b>Par (1 eller 2 folkepensionister)</b>	175.000	189.000	14.000	8%
66-69	63.000	76.000	13.000	19%
70-74	134.000	134.000	0	0%
75-79	181.000	189.000	8.000	4%
80+	238.000	245.000	7.000	3%

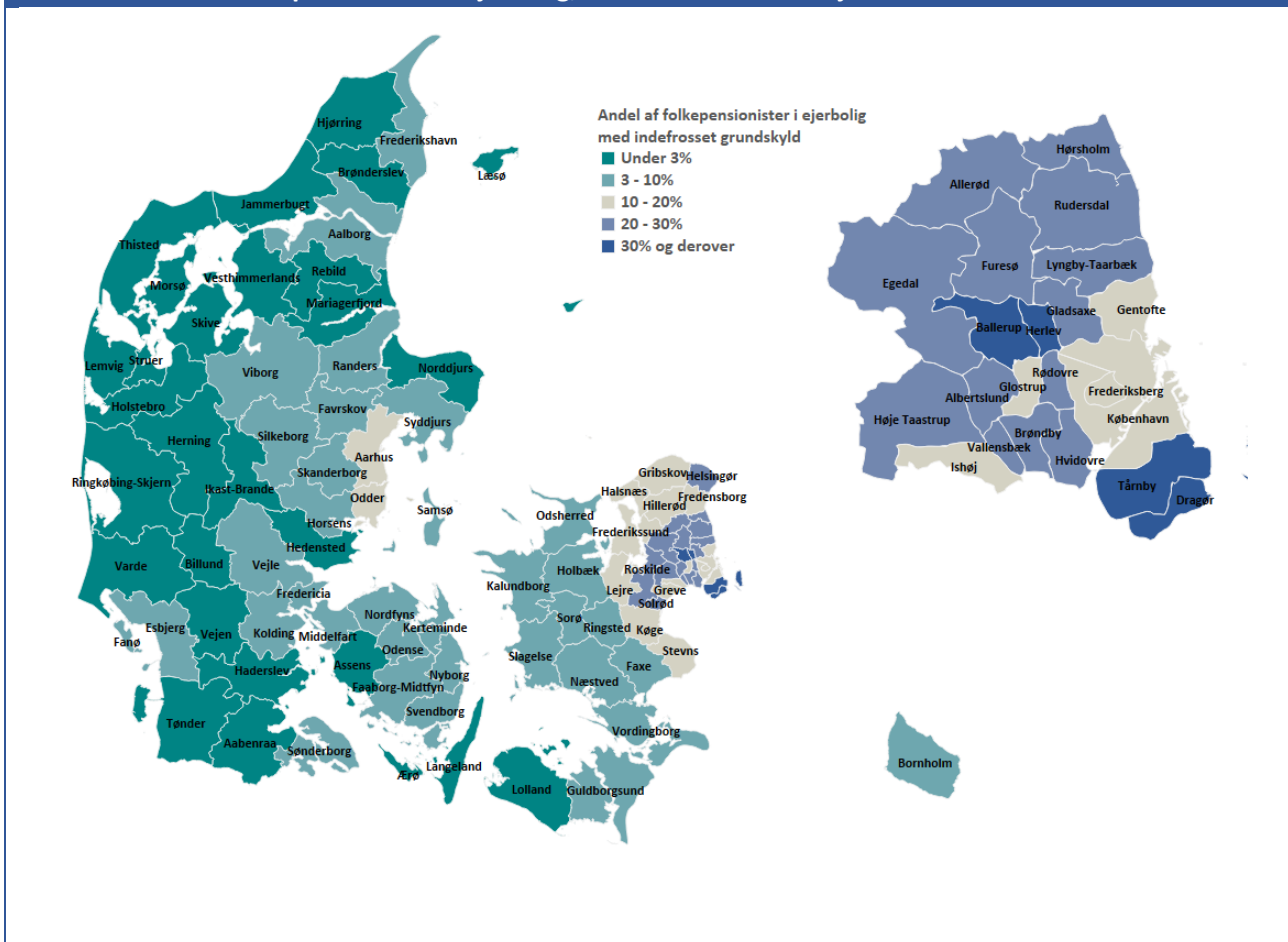
Kilde: Danmarks Statistiks formue og gæld-register. Beløb er afrundet til nærmest 1.000 kr. Kun familier i helårsbolig, og familier, der er "uændret" fra 2020 til 2021, er medtaget.

**Tabel 11 - Lån til betaling af stigning i grundskyld for familier med lån opdelt efter den ældste i familiens alder - 2021**

	Én folkepen- sionist	To folke- pens.	Én folkepens., én ikke-folkepens.	Én ikke-fol- kepens.	To ikke-fol- kepens.	<b>Gennem- snit</b>
	<b>Gennemsnitligt indefrosset beløb</b>					
25-29	0	0	0	1.636	2.190	1.992
30-34	0	0	0	2.135	3.663	3.351
35-39	0	0	0	2.781	5.254	4.791
40-44	0	0	0	3.514	6.359	5.719
45-49	0	0	0	4.155	6.919	6.202
50-54	0	0	0	4.397	6.860	6.179
55-59	0	0	0	4.659	6.895	6.285
60-65	0	0	0	4.835	6.939	6.352
66-69	4.906	6.476	6.431	7.473	9.240	6.290
70-74	5.348	6.739	7.445	9.439	13.214	6.478
75-79	5.796	6.968	8.059	13.844	13.196	6.587
80+	6.094	6.946	9.802	9.746	13.824	6.512
<b>Gennemsnit</b>	5.624	6.828	6.902	4.193	6.436	6.024

Tabel 12 - Sammensætning af lån for pensionister og ikke-pensionister - 2021						
	Ingen lån	Kun lån til stigning	Lån til stigning og til pensionist	Kun pensionistlån	Kun boligydelseslån	Øvrige kombinationer
	<b>Antal familier</b>					
<b>Alle familier +25</b>	2.360.770	717.770	32.380	10.200	4.510	310
Enlig folkepensionist	337.520	78.240	16.110	5.700	3600	230
Par med 2 folkepensionister	139.700	96.170	13.970	3.800	590	40
Par med 1 folkepensionist	47.350	36.910	1.500	350	20	0
Enlig ikke-folkepensionist	1.162.660	131.180	430	220	280	40
Par 2 ikke-folkepensionister	673.540	375.270	380	110	20	0
	<b>Gennemsnitligt lån for familien i kroner</b>					
<b>Gennemsnit alle familier 25+</b>	0	2.000	203.000	141.000	173.000	209.000
Enlig folkepensionist	0	5.000	214.000	146.000	179.000	209.000
Par med 2 folkepensionister	0	6.000	207.000	148.000	166.000	143.000
Par med 1 folkepensionist	0	7.000	120.000	81.000	85.000	0
Enlig ikke-folkepensionist	0	4.000	87.000	47.000	134.000	286.000
Par 2 ikke-folkepensionister	0	6.000	68.000	47.000	80.000	0

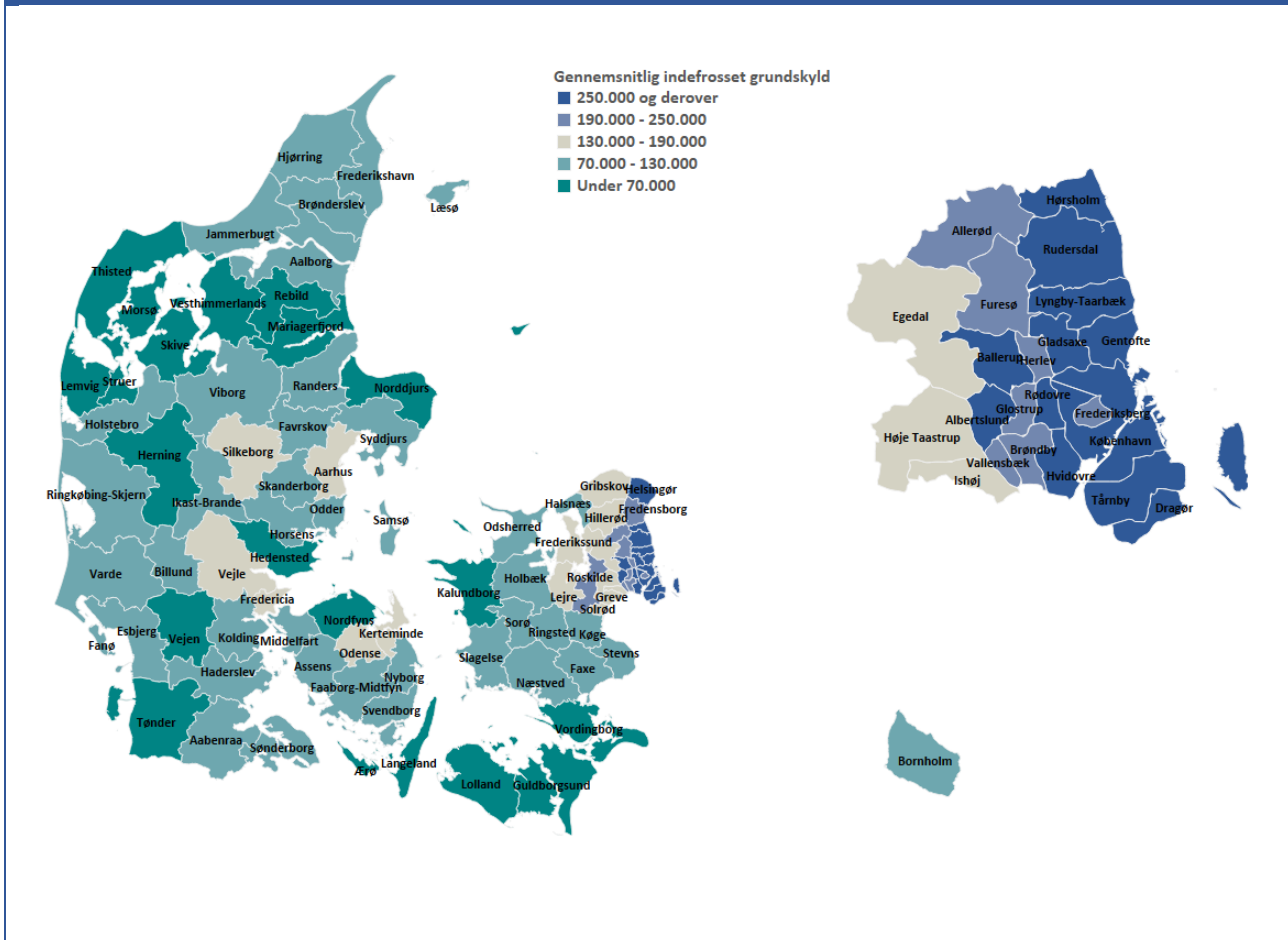
## Kort 1. Andele af folkepensionister i ejerbolig, der har indefrosset ejendomsskat - 2021



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

Anm: Landsgennemsnittet ligger på 9,7%.

## Kort 2. Gennemsnitlige indefrosne ejendomsskatter for folkepensionister, kr. - 2021



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

Anm: Den gennemsnitlige indefrosne ejendomsskat ligger på ca. 186.000 kr.