

OECD 국가 부동산 보유세 실효세율 분석

이 진 수 (leejinsu2@naver.com)
토지+자유연구소 연구위원

<요 약>

본 보고서는 OECD에서 제공하는 최근 자료를 바탕으로 보유세 실효세율 산출·비교를 통하여 다음 세 가지를 확인하였다.

첫째, 한국의 보유세 실효세율은 0.15%로 OECD 평균(0.33%)의 절반 이하 수준으로 매우 낮은 편에 속하며 30개국 중 20위에 해당한다. 이는 상위권 국가들의 1/5~1/8배에 해당하는 수준이다. 둘째, GDP 대비 보유세 비율(1.0%) 및 총조세 대비 보유세 비율(3.5%)은 OECD 평균과 비슷하거나 약간 상회하는데, 이는 한국의 부동산 자산 규모가 GDP 대비 과도하게 크고 조세부담률이 낮은 특성을 반영한다. 셋째, 2023년 실효세율이 전년 대비 큰 폭으로 하락하였는데 이는 윤석열 정부의 부동산 감세 정책이 초래한 결과다.

이러한 분석을 바탕으로 우리는 다음 세 가지 방향을 제시한다. 첫 번째는 건물과 토지를 분리해서 건물이 아니라 토지에 집중해서 과세하는 것을 제안한다. 두 번째는 목표 실효세율을 제시하고 점진적 강화 방안 설계를 제안한다. 세 번째는 강화된 보유세를 기본소득과 연계하는 방향을 적극 검토할 것을 제안한다. 기본소득과 연계하면 가장 큰 수혜 계층인 부동산 비(非)소유자들과 부담보다 혜택이 많은 적정한 부동산 보유자들도 적극 지지할 수 있게 되어 정치적 부담을 크게 낮출 수 있다.

1. 분석 대상 국가와 데이터 범위

2025년 9월 22일 기준으로, OECD 38개국 중 부동산 자산가격을 집계해 OECD를 통해 제공하는 국가는 30개국(79%)이다. 다만, 일부라도 부동산 자산 자료를 제공하는 국가는 32개국인데, 칠레와 아일랜드는 기업 부문의 부동산 자산 자료만 일부 제공하고 있어 개인 및 가계 부문의 자료가 없어 실효세율 산출에서 제외되었다. 따라서 민간부동산자산을 분모로 하는 보유세 실효세율을 구하기 위해 대상 국가를 30개국으로 한정하였다. 한편, 보유세 관련 자료는 38개국 모두 제공되고 있다.

<표 1> OECD 국가별 부동산자산 및 보유세 자료 제공 현황

구분	국가 수	제공 국가
부동산자산, 보유세 자료 제공국가 (분석대상)	30개국	미국, 프랑스, 노르웨이, 일본, 호주, 캐나다, 덴마크, 오스트리아, 벨기에, 체코, 핀란드, 독일, 이탈리아, 룩셈부르크, 네덜란드, 슬로바키아, 슬로베니아, 스웨덴, 영국, 에스토니아, 헝가리, 라트비아, 포르투갈, 스페인, 한국, 리투아니아, 이스라엘, 멕시코, 그리스, 폴란드
보유세 자료만 제공하는 국가	8개국	칠레, 콜롬비아, 코스타리카, 아이슬란드, 아일랜드, 뉴질랜드, 스위스, 터키

토지자산을 별도로 보고하고 있지 않는 국가의 경우 주택 및 기타 건축물의 가격에 포함되어 있는 것으로 간주하였다.¹⁾

<표 2> OECD 국가별·부문별 부동산 자산 데이터 가용 현황 (최신연도 기준)

국가	가계 및 비영리단체			비금용 기업			금용 기업		
	토지	주택	기타 건축물	토지	주택	기타 건축물	토지	주택	기타 건축물
호주	●	●	●	●	●	●	●		●
오스트리아		●	●		●	●		●	●
벨기에	●	●	●		●	●		●	●
캐나다	●	●	●	●	●	●	●	●	●
칠레		●							
체코	●	●	●	●	●	●	●	●	●
덴마크		●	●		●	●		●	●
에스토니아	●	●	●	●	●	●	●	●	●
핀란드	●	●	●	●	●	●	●	●	●

1) SNA 2008(System of National Accounts 2008; 국민계정체계 2008)과 ESA 2010(European System of Accounts 2010; 유럽국민계정체계 2010)에 따르면, 토지와 관련 자산(건물 및 기타 구조물 등)을 분리하는 것이 불가능 할 경우, 결합된 가치를 더 가치 있는 자산 항목으로 등록하도록 하고 있으며 유럽연합과 OECD는 가능하면 토지를 건물과 분리하여 등록하도록 권고하고 있다(Eurostat-OECD compilation guide on land estimation, 2015).

프랑스	●	●	●	●	●	●	●	●	●
독일	●	●	●	●	●	●	●	●	●
그리스		●	●		●	●		●	●
헝가리	●	●	●		●	●			●
아일랜드	●								
이스라엘		●	●		●	●		●	●
이탈리아	●	●	●		●	●		●	●
일본	●	●	●	●	●	●	●	●	●
대한민국	●	●	●	●	●	●	●	●	●
라트비아		●	●		●	●		●	●
리투아니아	●	●	●		●	●		●	●
룩셈부르크	●	●	●		●	●		●	●
멕시코	●	●	●	●	●	●	●	●	●
네덜란드	●	●	●	●	●	●	●	●	●
노르웨이	●	●	●		●	●		●	●
폴란드	●	●	●		●	●		●	●
포르투갈	●	●	●		●	●		●	●
슬로바키아	●	●	●	●	●	●	●	●	●
슬로베니아	●	●	●		●	●		●	●
스페인	●	●	●		●	●		●	●
스웨덴	●	●	●	●	●	●	●	●	●
영국	●	●	●	●	●	●	●	●	●
미국	●	●	●		●	●		●	●

보유세 실효세율을 구하는 산식은 다음과 같다.

부동산세 세수 총액 / 민간 부동산 자산가치 총액

- **부동산세 세수 총액** : OECD 세금 통계 (Revenue Statistics) 4100 항목(부동산에 대한 경상세 : Recurrent taxes on immovable property)
- **부동산 자산가치 총액** : OECD 국민대차대조표의 민간(가계 및 비영리단체, 기업) 부동산 자산가치 총액 (Annual balance sheets for non-financial assets)
 - 포함 항목 : Land(토지), Dwellings (주거용 건물), Other buildings and structures (기타 건물 및 구조물)
 - 토지자산 데이터가 없는 경우 건물에 포함된 것으로 간주

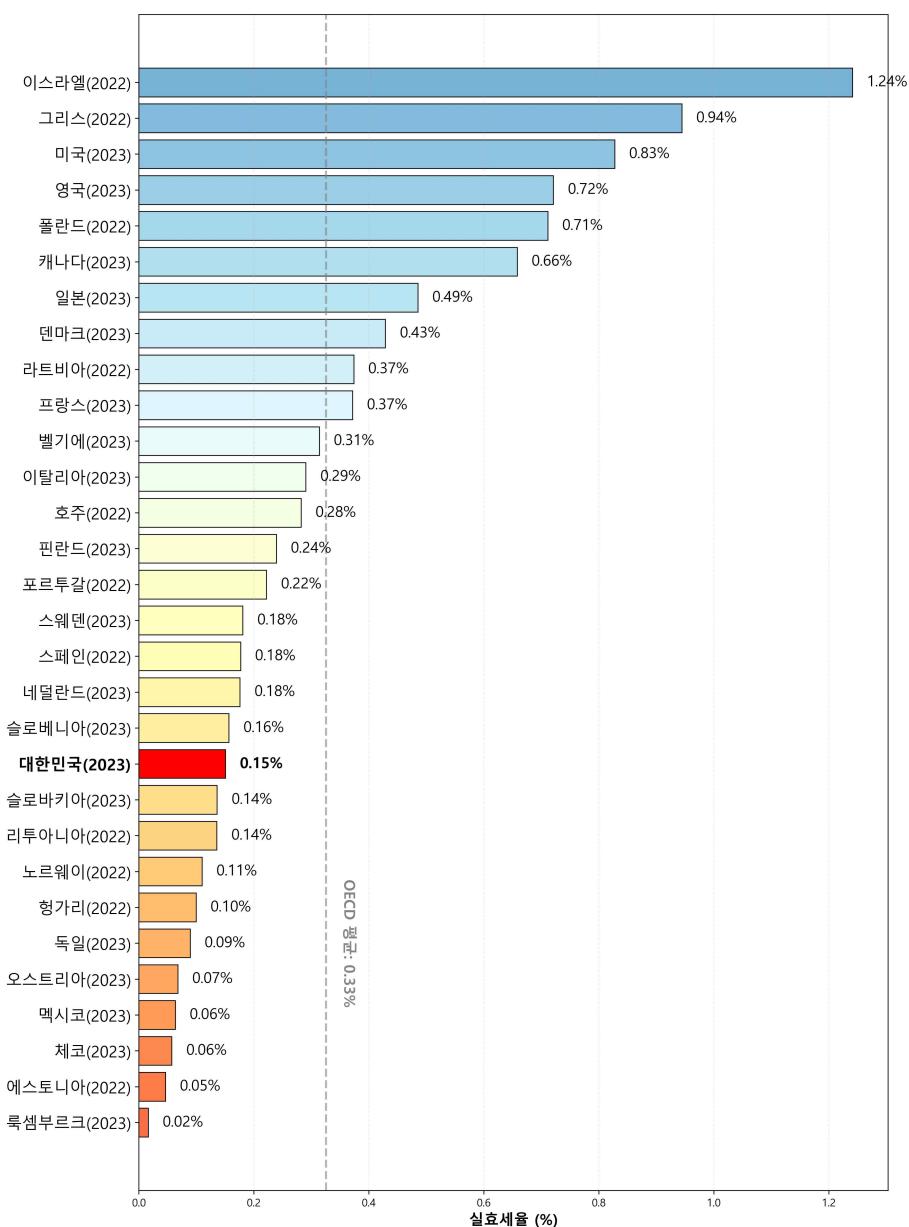
<표 3> 우리나라의 보유세의 세목

본세	부가세
재산세 (도시지역분 포함)	지방교육세
종합부동산세	농어촌특별세
지역자원시설세(소방분)	-

2. OECD 국가별 보유세 실효세율 비교

가용한 최근 연도 (2022~2023년) 기준으로 OECD 국가들의 보유세 실효세율을 분석한 결과, 한국의 2023년 실효세율은 0.15%로 OECD 평균 0.33%의 절반에 미치지 못하는 낮은 수준이며, 비교 가능한 OECD 30개국 중 20위에 해당한다. 이는 상위권 국가들(이스라엘 1.24%, 그리스 0.94%, 미국 0.83%)보다 현저히 낮은 것으로, 이스라엘의 8분의 1, 그리스의 6분의 1, 미국의 5분의 1에 미치지 못하는 수치다.

<그림 1> OECD 국가 보유세 실효세율 비교 (2022~2023)



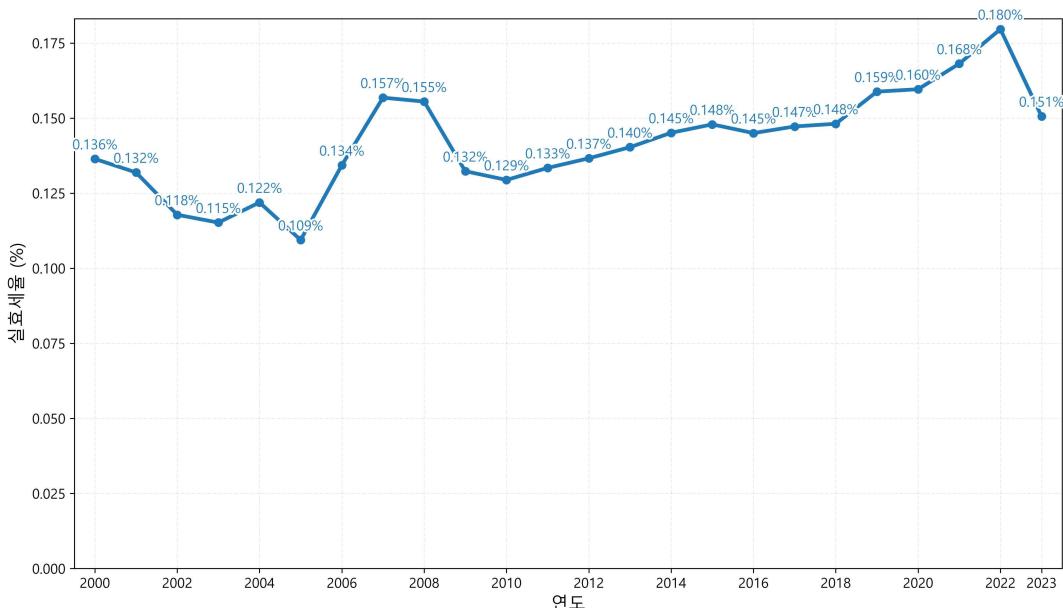
자료 : OECD 자료를 통해 산출

보유세의 수준을 GDP 대비 또는 총조세 대비로 보면, 한국의 GDP 대비 보유세 비율(1.0%)은 OECD 평균(0.95%)과 비슷한 수준이며 총조세 대비 보유세 비율(3.48%)은 OECD 평균(2.85%)을 약간 상회한다. OECD 평균의 절반에 불과한 보유세 실효세율에 비해 GDP 대비와 총조세 대비 비율이 상대적으로 높은 이유는 한국의 경제 규모 대비 부동산 가격이 매우 높고 조세부담률이 낮은데 기인하는 것으로, 실질적 보유세 부담은 여전히 낮은 수준이다.

3. 한국의 추이

한국의 실효세율은 2000년에 0.136%로 전년(0.132%) 대비 크게 후퇴하였으며, 이는 윤석열 정부의 부동산 감세 정책의 결과이다. 윤석열 정부는 다주택자와 고가주택 소유자의 세부담을 경감시키는 데 초점을 맞춰 전방위적인 부동산 세제 완화 조치를 단행했는데, 종합부동산세의 경우 과세 기준인 공정시장가액비율을 100%에서 60%로 대폭 인하하고, 공제액을 상향해 종부세 부담을 줄여주었다. 또한, 조정대상지역 2주택자의 양도세 중과를 폐지하고 3주택 이상의 종부세 최고세율을 6%에서 5%로 낮추는 등 규제를 대거 완화했으며, 1세대 1주택자의 양도세 비과세 기준마저 9억 원에서 12억 원으로 상향하는 등 부동산에 대한 대규모 감세 정책을 실행하였다. 그 결과 2022년 26.5조원에서 22.4조원으로 보유세 세수가 4.1조원 감소하였다.

<그림 2> 대한민국 부동산 보유세 실효세율 추이 (2000–2023)



자료 : OECD 자료를 통해 산출

4. 결론 및 정책적 시사점

OECD 평균의 절반에도 못 미치는 한국의 보유세 실효세율

한국의 보유세 실효세율은 0.15%로 OECD 평균(0.33%)의 절반 이하이며, 30개국 중 20위를 차지하고 있고 전년(2022년) 0.18%에 비해 0.03%포인트 감소한 것으로 나타났다. 또한 상위권 국가들(이스라엘 1.241%, 그리스 0.944%, 미국 0.828%)과 비교하면 5~8배의 현저한 격차를 보인다. GDP 대비 보유세 비율과 총조세 대비 비율은 OECD 평균과 비슷하거나 약간 상회하는 수준인데, 이는 낮은 실효세율과는 대조적인 결과로 한국의 부동산자산 가격이 GDP 대비 과도하게 높고, 전체 조세부담률이 낮은 구조적 문제를 반영한다.

보유세 강화의 방향

보유세 강화는 두 가지 차원에서 필요하다. 하나는 증세의 방안으로 보유세 강화가 필요하다. 세금은 크게 소득세, 자산세, 소비세로 나누는데, 이 중에 경제에 부담을 가장 덜 주면서 불평등을 줄여주는 역할을 하는 세금은 자산세다. 소득세는 경제에 부담을 주는 면이 있고 소비세는 거기에 더하여 저소득층의 부담률이 높아지는 역진성이라는 부작용이 발생한다. 반면 자산세, 그 중에 부동산 보유세는 경제에 부담을 주지 않으면서 불평등을 완화하는 효과를 발휘한다. 두 번째로 부동산 투기 차단 차원에서 보유세 강화가 필요하다. 경제행위자들이 사용하지 않는 부동산을 보유하려고 하는 이유는 기대되는 수익률이 다른 자산보다 높다고 생각하기 때문이다. 그런데 보유세 강화는 기대수익률을 직접적으로 줄인다. 즉, 시세차익과 임대소득의 규모를 축소시킨다. 결론적으로 보유세를 강화하면 부동산으로 인한 불평등이 줄어들고 부동산 투기 차단도 어느 정도 가능하게 된다.

그러면 한국에서 보유세를 실질적으로 강화하기 위해서는 어떻게 해야 할까? 우리는 다음 세 가지 방향을 제시한다. 첫 번째는 건물과 토지를 분리해서 건물이 아니라 토지에 집중해서 과세할 것을 제안한다. 이에 대해서 노벨 경제학상 수상자 윌리엄 비크리(William Vickrey)의 “부동산 보유세는 최선의 세금 중 하나(토지보유세)와 최악의 세금 중 하나(건물보유세)가 결합된 세금”라는 발언을 유념할 필요가 있다. 두 번째는 목표 실효세율을 제시하고 점진적 강화 방안 설계를 제안한다. 보유

세는 단번에 올릴 수 없기 때문이다. 세 번째는 강화된 보유세를 기본소득과 연계하는 방안을 제안한다. 기본소득과 연계하면 가장 큰 수혜 계층인 부동산 비(非)소유자들과 부담보다 혜택이 많은 적정한 부동산 보유자들도 적극 지지할 수 있게 되어 보유세 강화가 초래하는 정치적 부담을 크게 낮출뿐만 아니라 강력한 지지층을 형성할 수 있다.

<참고문헌>

OECD Data Explorer <https://data-explorer.oecd.org/> (2025년 9월 22일 기준)

OECD(2025), Tax Policy Reforms 2025

OECD(2022), OECD Economic Surveys KOREA

OECD(2021), Brick by Brick: Building Better Housing Policies

<후원 안내>

<토지+자유연구소>에 후원해 주십시오. 평등한 토지권에 기초한 종합적이고 체계적인 대안, 부동산 문제로 고통당하고 있는 우리 사회를 정의롭게 고칠 수 있는 구체적이고 치밀한 정책설계도, 탐욕에 기초한 자본주의를 치료할 수 있는 건강한 이론을 연구하겠습니다.

- 후원계좌 : 국민은행 001501-04-183495 예금주: (재)한빛누리(토지자유연구소)
- 홈페이지(www.landliberty.or.kr)에서도 일시후원 및 정기후원 신청이 가능합니다.
- 문의 : 02-736-4906, land-liberty@daum.net